

FORMULÁRIO DE **REFERÊNCIA**

2026 | 3ª VERSÃO

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	4
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	8
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	9
1.5 Principais clientes	30
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	31
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	43
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	44
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	45
1.10 Informações de sociedade de economia mista	49
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	50
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	51
1.13 Acordos de acionistas	53
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	54
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	55
1.16 Outras informações relevantes	56
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	57
2.2 Resultados operacional e financeiro	72
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	74
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	75
2.5 Medições não contábeis	76
2.6 Eventos subsequentes as DFs	79
2.7 Destinação de resultados	80
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	83
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	84
2.10 Planos de negócios	85
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	88
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	89
3.2 Acompanhamento das projeções	90

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	91
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	119
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	120
4.4 Processos não sigilosos relevantes	121
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	142
4.6 Processos sigilosos relevantes	143
4.7 Outras contingências relevantes	144
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	145
5.2 Descrição dos controles internos	148
5.3 Programa de integridade	151
5.4 Alterações significativas	156
5.5 Outras informações relevantes	157
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	158
6.3 Distribuição de capital	159
6.4 Participação em sociedades	160
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	161
6.6 Outras informações relevantes	162
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	163
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	168
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	169
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	170
7.4 Composição dos comitês	182
7.5 Relações familiares	198
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	205
7.7 Acordos/seguros de administradores	207
7.8 Outras informações relevantes	208
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	210

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	216
8.3 Remuneração variável	220
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	222
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	225
8.6 Outorga de opções de compra de ações	226
8.7 Opções em aberto	227
8.8 Opções exercidas e ações entregues	228
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	229
8.10 Outorga de ações	230
8.11 Ações entregues	231
8.12 Precificação das ações/opções	232
8.13 Participações detidas por órgão	233
8.14 Planos de previdência	234
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	235
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	236
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	237
8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)	238
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)	239
8.20 Outras informações relevantes	240
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	243
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	244
9.4 Outras informações relevantes	245
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	246
10.1 Descrição dos recursos humanos	248
10.2 Alterações relevantes	251
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	252
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	253
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	254
10.5 Outras informações relevantes	255
11. Transações com partes relacionadas	

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	256
11.2 Transações com partes relacionadas	257
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	269
11.3 Outras informações relevantes	270
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	272
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	273
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	274
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	279
12.5 Mercados de negociação no Brasil	280
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	281
12.7 Títulos emitidos no exterior	282
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	283
12.9 Outras informações relevantes	285
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	286
13.1 Declaração do diretor presidente	287
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	289
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	291

1.1 Histórico do emissor

1. Atividades do Emissor

1.1 – Histórico do emissor

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

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

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

Em 1986, Alexandre Veiga, atual CEO 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 marca Patrimar muda a estratégia de atuação e foca exclusivamente nos desenvolvimentos imobiliários comerciais e residenciais de alta e média-alta renda e a marca Novolar foca suas atividades no segmento residencial de média e baixa rendas.

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

Em 2003, inicia-se um processo de consolidação da Companhia em empreendimentos no segmento residencial econômico, por meio 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, São Paulo. O empreendimento reflete o conceito de condomínio *resort* e dá início ao fortalecimento da marca Patrimar fora da região metropolitana de Belo Horizonte, Minas Gerais.

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

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

Em 2015, a família Martins Veiga concluiu a aquisição da integralidade do capital social da Companhia, dando início a um longo ciclo de investimentos na profissionalização da gestão da Companhia. No mesmo ano, as demonstrações financeiras da Companhia passaram a ser auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, uma das auditorias denominadas “*Big Four*”.

A Companhia alcançou, em 2016, 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.

1.1 Histórico do emissor

Em 2017, iniciou-se o Projeto Construir, uma reformulação completa da gestão empresarial baseada na tríade pessoas, processos e tecnologias, capitaneada pela implementação do novo Sistema de Gestão Integrada, o ERP SAP Hana. O projeto significou uma relevante inovação em termos de infraestrutura tecnológica para a Companhia, pois a capacitou para enfrentar os desafios de transformação digital inerentes a modelos de negócios disruptivos e tendências em inteligência artificial, análises preditivas e *big data*, dentre outros.

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

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

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

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

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

Em 2023, ano em que comemora 60 anos, a Companhia recebeu um dos selos mais desejados por empresas do mundo inteiro: o Great Place To Work ("GPTW"). Validado pela consultoria global GPTW, que apoia as organizações a obterem melhores resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação, o selo certifica as melhores organizações para se trabalhar.

Ainda em 2023, foram realizados projetos de grande relevância. O Grupo Patrimar finalizou o processo de formação da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários, com a assinatura dos documentos definitivos para o investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda., desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais multifamiliares voltados para renda, e a Livizi Property Management Ltda., gestora de empreendimentos residenciais multifamiliares para renda. Além disso, ocorreu também a 4ª Emissão de Debênture, no valor de R\$ 200 milhões.

Neste mesmo período, foi criado o *Patrimar Asset*, iniciativa inovadora do Grupo Patrimar para atender às necessidades dos investidores que comprem unidades com o intuito de alugá-las. Inicialmente, foi implementado em Belo Horizonte, no empreendimento High Line, com o foco em entregar unidades "prontas para morar", que valorizassem o ativo do cliente investidor. Posteriormente, foi expandido para os empreendimentos Oceana Golf e Atlântico Golf, no Rio de Janeiro, focado em entregar apartamentos com facilidades instaladas, como armários, equipamentos de ar-condicionado e aquecedor de passagem – sempre visando otimizar o tempo do cliente. O *Patrimar Asset* se adapta ao perfil de diferentes empreendimentos e garante qualidade e praticidade aos clientes.

Em 2024, a Companhia seguiu crescendo, alcançando recorde em receita líquida (R\$ 1,5 bilhão) e sendo reconhecida em mais certificações e prêmios. Foi conquistado 8º lugar no Ranking Nacional da Construção Imobiliária da revista "O Empreiteiro", que analisou 500 empresas no período, além do Selo EDGE, Selo Casa Azul e o 2º lugar no Top 100 Open

1.1 Histórico do emissor

Corps de construtoras mais inovadoras do país, demonstrando o compromisso com a geração de valor sustentável para todos seus *stakeholders*.

No ano de 2025, a Companhia alcançou recorde de lançamentos, além de crescimento em sua margem bruta, refletindo uma estratégia ativa de gestão de capital, disciplina financeira e base sólida e diversificada. Após um ciclo de expansão e investimentos, atualmente, o planejamento do Grupo Patrimar encontra-se direcionado para estabilização operacional e priorização da rentabilidade. Pelo segundo ano consecutivo, a Companhia é certificado pelo selo Great Place to Work ("GPTW"), ocupando a 15ª colocação entre as melhores empresas para se trabalhar em Minas Gerais.

Atualmente, o Grupo Patrimar está presente nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, com foco na atividade de construção civil, por meio do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Com um modelo de atuação verticalizado e diversificado, a Companhia opera nas frentes de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos residenciais e comerciais, atendendo aos segmentos de alta, média e baixa renda, tendo entregue, desde o início de suas operações, mais de 39 mil unidades imobiliárias.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

O Grupo Patrimar possui mais de 60 anos de história, e, atualmente, trabalha com empreendimentos voltados para as classes econômica e média com a Construtora Novolar e alta renda com a marca Patrimar Engenharia. Com foco constante em *know-how*, tecnologia e inovação, a empresa busca aliar eficiência com sustentabilidade e segurança nos projetos e processos corporativos.

Em 2022, a Companhia consolidou-se como uma forte referência no setor, sendo reconhecida como a 10ª maior empresa de construção imobiliária do Brasil, segundo o Ranking Nacional da Revista “O Empreiteiro”. Já em 2023, o Grupo Patrimar avançou para a 8ª posição, evidenciando seu contínuo crescimento e se destacou ao conquistar o 1º lugar na categoria Sustentabilidade Financeira e o 375º lugar no ranking das maiores empresas do país, publicado pela Revista “Isto É Dinheiro”.

A excelência dos empreendimentos também foi reconhecida com duas premiações no Master Imobiliário 2022 — considerado o "Oscar" da construção civil — pelos projetos Oceana Golf, no Rio de Janeiro, e La Réserve, em Belo Horizonte. Em 2023, 2024 e 2025, a Companhia também foi certificada com o selo Great Place To Work, concedido pela consultoria global GPTW, que reconhece ambientes de trabalho de excelência.

Seus mercados-alvo de atuação concentram-se na região Sudeste do Brasil, especialmente nas cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro, bem como em suas respectivas regiões metropolitanas, além da capital e do interior do estado de São Paulo.

Landbank (Banco de Terrenos) VGV Total e % do Total (R\$ MM %)		Total	 MG	 RJ	 SP
Alta Renda		10.724	9.196	1.528	-
		71%	61%	10%	
Média Renda		1.094	414	680	-
		7%	3%	4%	
Baixa Renda		3.304	166	1.616	1.522
		22%	1%	11%	10%
Total		15.124	9.777	3.825	1.522
		100%	65%	25%	10%

Data base: dezembro/2025

A Companhia está, portanto, presente nos mercados de maior relevância econômica no país – os estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo – que, em 2023, representaram, respectivamente, 8,9%, 10,7% e 31,5% do Produto Interno Bruto (“PIB”) nacional¹, totalizando 51,1% de sua composição. Essas localidades também constituem o foco do plano de expansão da Companhia, concentrado em municípios e regiões de elevada densidade populacional, significativa dinâmica econômica e alta demanda habitacional. Em razão desses fatores, a Companhia entende que os três estados em que atua concentram as maiores expectativas de volume de lançamentos imobiliários no Brasil, bem como os mais elevados preços médios por metro quadrado de unidades residenciais.

Adicionalmente, além de contar com um plano de expansão bem definido, a Companhia se destaca por sua capacidade de desenvolver e entregar de projetos com elevada rentabilidade e ampla aceitação pelo mercado. Ao longo de sua trajetória, a Companhia lançou mais de 220 empreendimentos, majoritariamente localizados nas cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro, bem como em suas respectivas regiões metropolitanas, além do interior do estado de São Paulo. Esses projetos somam mais de 44 mil unidades imobiliárias entregues, entre empreendimentos comerciais e residenciais destinados

¹ Fonte: IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, data base de 2023, divulgado em 2025.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

aos segmentos de média, baixa e alta rendas – incluindo produtos de luxo e alto luxo –, totalizando mais de 3,0 milhões de m² de área construída.

A Companhia apresenta um posicionamento diferenciado ao atuar de forma integrada em diversos segmentos do mercado imobiliário, o que lhe confere um perfil mais diversificado em comparação a seus concorrentes. Com o objetivo de expandir sua presença em cada um desses segmentos, preservando a qualidade de seus empreendimentos e atendendo às demandas específicas do mercado, a Companhia opera por meio de duas marcas distintas, com equipes de execução segregadas e especializadas conforme as peculiaridades de cada público-alvo: a Patrimar, voltada aos segmentos de alta e média renda, incluindo produtos de luxo e alto luxo, e a Novolar, direcionada aos segmentos de média e baixa renda. Ambas as marcas contam com uma estrutura corporativa compartilhada, responsável pelo suporte às operações e pelo processo de tomada de decisão relacionada à alocação de capital, conforme ilustrado na imagem abaixo:



- i. **Marca Patrimar:** atuação prioritária no desenvolvimento de empreendimentos residenciais direcionados aos segmentos de alta e média renda, com produtos de elevado valor agregado, incluindo luxo e alto luxo, cujos preços estimados de venda por metro quadrado, em regra, iniciam-se em R\$ 10 mil. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), são consideradas de alta renda as famílias com renda média mensal acima de 20 salários-mínimos. De forma oportunística, a marca Patrimar também desenvolve empreendimentos comerciais voltados a esse público.

O portfólio da marca Patrimar é caracterizado por projetos imobiliários de elevada diferenciação e exclusividade, com soluções arquitetônicas inovadoras e de vanguarda, destacando-se empreendimentos como o *La Reserve* e o *Oceana Golf*, ambos premiados na 28ª edição Prêmio Master Imobiliário, em 2022. A marca atua, principalmente, nos mercados de Belo Horizonte e Nova Lima, no estado de Minas Gerais, e na cidade do Rio de Janeiro.

Neste segmento, a Companhia adota as seguintes tecnologias e métodos construtivos:

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

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- ✓ Região metropolitana de Belo Horizonte e Rio de Janeiro;
- ✓ Busca pela exclusividade e arrojo em produtos inovadores;
- ✓ Personalização (segmento residencial de alto luxo);
- ✓ Posicionamento de mercado: liderança dos produtos pela diferenciação, com relacionamento com cliente que permite obter elevado grau de conhecimento de seu perfil e demandas específicas; sem, contudo, impactar na excelência operacional;
- ✓ Estratégia com maior enfoque em custos e produtividade.

EMPREENDEIMENTOS SELECIONADOS



 Barra da Tijuca Rio de Janeiro 4 SUÍTES 194 a 268 m² 246 unidades — Luxuosos apartamentos — Coberturas lineares — Vista para o mar e campo de golf — Lazer excepcional	 Savassi Belo Horizonte STUDIOS 1 QUARTO OU 2 SUÍTES 36 a 83 m² 120 unidades — Plantas inteligentes, modernas e funcionais — Lazer incrível no rooftop	 Lourdes Belo Horizonte 4 SUÍTES 192 a 516 m² 30 unidades — Lazer premium e comodidades exclusivas — Apartamentos, maison, duplex e duplex top house	 Place Vendôme Nova Lima 4 SUÍTES 266 a 295 m² 57 unidades — Localização privilegiada e luxuosa — Lazer monumental — Unidades duplex, duplex top house e cobertura linear
--	--	--	---



- ii. **Marca Novolar:** atuação voltada ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais destinados aos segmentos de renda média e econômica, com produtos de preços atrativos ao consumidor, cujos valores estimados de venda por metro quadrado, em regra, situam-se abaixo de R\$ 10 mil. De acordo com a classificação do IBGE, são consideradas de média renda as famílias com renda média mensal entre 10 e 20 salários-mínimos, e de baixa renda aquelas com renda média mensal entre 2 e 10 salários-mínimos.

A marca Novolar tem como proposta oferecer ao público de média renda produtos com a melhor relação custo-benefício possível, preservando a qualidade pela qual a Companhia é reconhecida. No segmento econômico, incluindo empreendimento enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), a Novolar busca ampliar o acesso à moradia digna e de qualidade. Para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais nesses segmentos, a Companhia adota métodos construtivos que permitem maior escalabilidade, racionalização e industrialização no canteiro de obras, conforme descrito a seguir:

- 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 tem como objetivo desenvolver produtos que superem as expectativas de seus clientes, proporcionando uma experiência diferenciada e de alto valor na aquisição de um imóvel.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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

EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS



  Niterói Rio de Janeiro 2 QUARTOS COM SUÍTE A PARTIR DE 45 m² 752 unidades - Paisagismo exuberante - Lazer de clube, do térreo ao rooftop - Opções de unidades garden	  Campo Grande Rio de Janeiro 2 QUARTOS COM VARANDA 40 E 50 m² 320 unidades - Localização privilegiada - Lazer de clube - Muitas comodidades	  Indaiatuba São Paulo 2 E 3 QUARTOS COM SUÍTE A PARTIR DE 56,9² 324 unidades - Varanda gourmet - Lazer completíssimo com mais de 30 itens - Condomínio fechado com segurança e sustentabilidade excelentes	  São Gabriel Belo Horizonte 2 QUARTOS A PARTIR DE 41 m² 246 unidades - 2 elevadores por torre - Lazer de clube - Áreas comuns entregues montadas e mobiliadas
--	--	--	--

9

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 – Informações relacionadas aos segmentos operacionais

O Grupo Patrimar atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, bem como na prestação de serviços correlatos, como empreitada, administração de obras, customizações em empreendimentos e serviços de manutenção após a conclusão dos empreendimentos. Dessa forma, e em conformidade com as normas contábeis aplicáveis, a Companhia entende possuir apenas um segmento operacional.

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

a. Produtos e serviços comercializados:

As receitas operacionais da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, decorreram principalmente do negócio de incorporação imobiliária, que é representado por venda de imóveis (apropriação de receita proveniente da incorporação de empreendimentos) e prestação de serviços (obras construídas em regime de empreitada).

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

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
(Em milhares de reais)	2025	2024	2023
Receita Operacional Líquida	1.463.176	1.464.532	1.355.499

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

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
(Em milhares de reais)	2025	2024	2023
Lucro líquido do Período	32.589	35.152	79.512

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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4 – Produção/ Comercialização/ Mercados

Em relação aos produtos e serviços que correspondam ao segmento operacional divulgado no item 1.3 acima, descrever:

a. Características do processo de produção

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

i. Avaliação e Aquisição de Terrenos

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

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

A Companhia adquire os terrenos, em geral, por meio da celebração de instrumentos de promessa ou opção de compra e venda, que contemplam condições resolutivas para a transferência definitiva da propriedade, usualmente vinculadas à verificação da inexistência de quaisquer óbices à conclusão de todas as etapas acima enumeradas.

A Companhia entende que a aquisição de terreno é fator essencial para a lucratividade e o sucesso de seus empreendimentos. Dessa forma, cada decisão de aquisição é analisada e submetida à aprovação de um comitê interno dedicado especificamente a esse fim. Adicionalmente, a Companhia conta com a experiência e a participação direta de membros da alta administração na identificação de oportunidades de compra, bem como na avaliação e negociação dos terrenos, o que contribui para a obtenção de condições comerciais mais vantajosas e maior agilidade em relação aos concorrentes.

Nesta etapa, a Companhia realiza uma análise comportamental e da renda da população residente na região onde se pretende adquirir o terreno, bem como uma avaliação detalhada do ambiente competitivo local. Com base nessas informações, é estruturado um plano de aquisição alinhado ao perfil de clientes almejado para o empreendimento. Considerando a relevância dessa fase do processo de incorporação, a Companhia adota critérios de avaliação rigorosos e estruturados, sem prejuízo da agilidade necessária para a aquisição de terrenos economicamente atrativos, cujo custo seja compatível com as margens pretendidas em cada empreendimento e com o momento comercial adequado para o seu desenvolvimento.

A Companhia pode adquirir terrenos de pessoas físicas ou jurídicas, inclusive por meio de leilões judiciais ou extrajudiciais, realizando, em todos os casos, auditoria jurídica (*due diligence*) com o objetivo de identificar possíveis entraves legais – tais como ônus, gravames e restrições – bem como aspectos ambientais relevantes, de modo a assegurar a conformidade legal, fiscal e ambiental das propriedades destinadas à incorporação. Conforme prática usual de mercado, a Companhia avalia o custo-benefício das aquisições, administrando eventuais riscos legais, fiscais e/ou ambientais, com base na orientação de assessores jurídicos e técnicos internos ou de consultores externos especializados. Paralelamente à auditoria e aos estudos de viabilidade econômico-financeira, a Companhia pode ainda realizar pesquisas

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

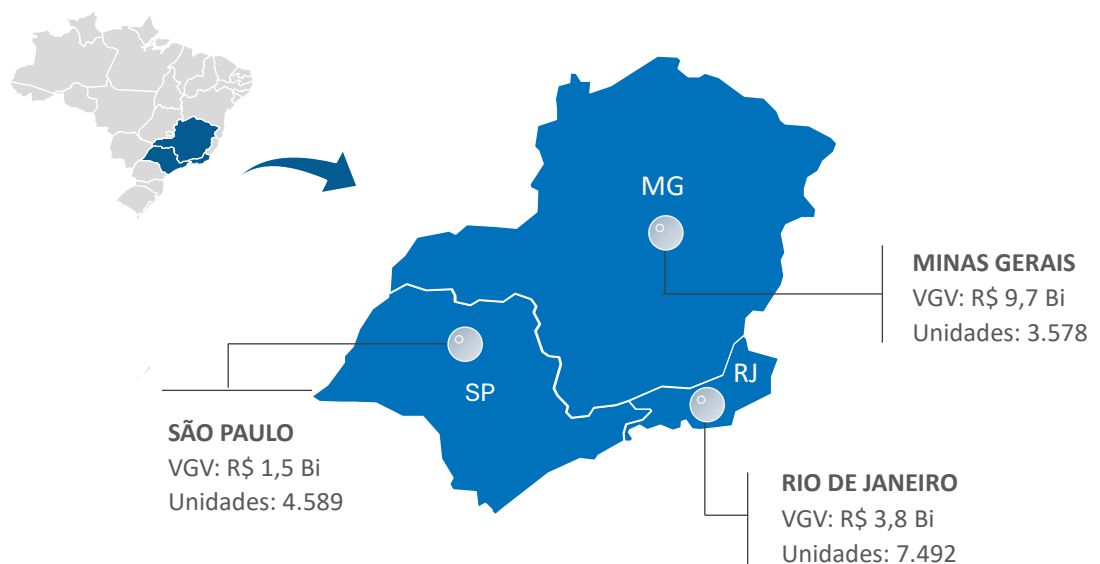
de mercado para identificação detalhada de demanda por produtos imobiliários, tanto sob a ótica quantitativa quanto qualitativa.

A aquisição de terrenos pode ser realizada por meio de recursos próprios, financiamentos ou permutas, físicas e/ou financeiras. Os terrenos são adquiridos, prioritariamente, por meio de contratos de permuta física, nos quais a Companhia se compromete a entregar ao proprietário determinado número de unidades a serem construídas ou já concluídas como forma de pagamento. Alternativamente, os terrenos podem ser adquiridos mediante a cessão de um percentual da receita obtida com a venda das unidades a serem construídas no empreendimento – prática conhecida como permuta financeira. Em determinados casos, pode ainda ocorrer a combinação de permuta física e financeira para a aquisição de um mesmo terreno. As estruturas de permuta têm como objetivo reduzir a exposição de capital, atenuar o risco do investimento e/ou atender a interesses específicos do vendedor do terreno.

Quando realizada com recursos próprios, a aquisição do terreno é, em geral, garantida por um pagamento inicial, sendo o saldo remanescente quitado posteriormente, condicionado à obtenção das licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, o que contribui para a mitigação dos riscos do negócio.

Em alguns casos, a Companhia adquire terrenos em parceria com outras incorporadoras. Esse modelo pode ser adotado como estratégia para viabilizar o crescimento da operação, sendo que, em determinadas situações, a incorporação e a construção dos empreendimentos permanecem sob responsabilidade dos parceiros. A Companhia também pode avaliar a celebração de parcerias quando os terrenos apresentam elevado valor de aquisição ou quando há forte concorrência pelo ativo, circunstâncias que podem impactar a rentabilidade futura do empreendimento.

Como política de investimento, a Companhia procura manter um banco de terrenos (*landbank*) suficiente para realizar os lançamentos necessários ao cumprimento de suas metas para os próximos 3 a 4 anos, realizando as aquisições para os projetos com lançamento estimado para os próximos 18 a 24 anos. Abaixo informações sobre o estoque de terrenos da Companhia em 31 de dezembro de 2025:



Data base: 31/12/2025

Para os próximos anos, a Companhia pretende manter seu volume total de lançamentos, com foco na diversificação do 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). Em linha com a estratégia de crescimento e desenvolvimento dos negócios, a participação do estado de São Paulo no *landbank* tem crescido de forma consistente, o que viabiliza o aumento da representatividade desse mercado no *mix* de lançamentos.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

VGW Total em 31 de dezembro de 2025 (em milhões de R\$, exceto percentuais)	Total	MG	RJ	SP
Alta Renda	10.724 71%	9.196 61%	1.528 10%	-
Média Renda	1.094 7%	414 3%	680 4%	-
Econômico	3.304 22%	166 1%	1.616 11%	1.522 10%
Total	1.5124 100%	9.777 65%	3.825 25%	1.522 10%

VGW Total em 31 de dezembro de 2024 (em milhões de R\$, exceto percentuais)	Total	MG	RJ	SP
Alta Renda	9.919 63%	8.078 51%	1.841 12%	-
Média Renda	2.301 15%	461 3%	916 6%	924 6%
Econômico	3.495 22%	159 1%	1.278 8%	2.058 13%
Total	15.715 100%	8.699 55%	4.034 26%	2.982 19%

ii. Desenvolvimento de Projetos e Incorporação Imobiliária

A Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento considerando as expectativas e tendências mercadológicas. Os projetos são concebidos de forma a atender às necessidades do público-alvo, respeitando os atributos de valor que a Companhia entende serem percebidos por seus clientes em cada segmento de atuação. Nesse contexto, destacam-se projetos de vanguarda, com exclusividade e inovação, voltados aos empreendimentos residenciais de alta renda e alto luxo – segmento no qual é possível, ainda, a customização das unidades; projetos que buscam oferecer melhor a relação custo-benefício, aliados a um padrão superior de acabamento, no segmento residencial de média renda; e, no segmento de baixa renda, produtos que conciliem acessibilidade financeira à aquisição de imóveis de qualidade.

Os projetos incorporam a aplicação de materiais e recursos tecnológicos, com diferenciais que os destacam frente a produtos similares da concorrência, tais como varanda com guarda-corpo de vidro, cozinhas com bancada e bojos em inox e maior área revestida em cozinhas e áreas de serviço. Inclusive no segmento econômico, a Companhia busca oferecer empreendimentos com estruturas de lazer, serviços e conveniências aos moradores, como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaços para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo para gerenciamento de espaços das áreas comuns, comunicados e clube de vantagens para os moradores). Antecipando gostos e preferências de seus potenciais clientes, a Companhia direciona esforços à concepção dos projetos e à definição dos modelos de comercialização mais adequados a cada empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, do estilo e da faixa de preço das unidades.

Adicionalmente, a Companhia coordena o desenvolvimento de seus projetos com a participação de profissionais qualificados 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. Esses profissionais contribuem para a adequada definição do porte do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, bem como dos materiais de construção, acabamento e itens de decoração das áreas comuns. Nessa fase, também é envolvida a equipe responsável pela elaboração do plano de negócios e do orçamento do projeto.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

A estratégia de integrar o desenvolvimento técnico direcionado dos projetos ao conhecimento e à experiência das equipes de marketing e vendas permite à Companhia conceber empreendimentos mais alinhados às necessidades do mercado-alvo e estruturalmente adequados para assegurar sua viabilidade econômico-financeira. Como resultado, busca-se alcançar o desempenho esperado em termos de velocidade de comercialização, geração de valor aos clientes, fortalecimento e fidelização da marca e retorno adequado aos acionistas. Paralelamente ao planejamento dos empreendimentos, a Companhia atua para obter todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias junto às autoridades locais competentes, processo que normalmente se estende por períodos entre 6 e 24 meses.

A Companhia dispõe de estrutura própria e qualificada para a condução e execução de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária até a sua conclusão e a obtenção do Registro Geral de Incorporação (“RGI”).

iii. Construção e manutenção pós-obra

A Companhia atua de forma verticalizada em todas as fases das atividades de incorporação e construção imobiliária. Com o objetivo de viabilizar a produção em escala, reduzir custos e otimizar os prazos de execução, a Companhia adota os métodos construtivos mais adequados a cada empreendimento, utilizando práticas modernas de construção, sistemas rigorosos de monitoramento de custos e qualidade das obras, bem como as melhores tecnologias de construção e acabamento disponíveis no mercado, dentre as quais destacam-se:

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

- Estrutura convencional de concreto armado, com paredes de vedação em alvenaria paginada, sem necessidade de cortes nas paredes em nenhuma fase produtiva;
- Estrutura protendida, com paredes de vedação em *drywall*;
- Fachadas aeradas em granito;
- Fachadas unitizadas, cujos módulos chegam prontos ao canteiro de obras e são instalados de forma concomitante à evolução da estrutura, contribuindo para a redução do ciclo construtivo do empreendimento.

No âmbito de empreendimentos do segmento econômico e do Programa Minha Casa Minha Vida (“MCMV”):

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

A Companhia adota métodos construtivos distintos, alinhados às características e ao posicionamento de cada empreendimento. Nesse contexto, as equipes de construção da Patrimar e da Novolar operam de forma independente, respeitando as especificidades de cada segmento de atuação.

A maior parte dos empreendimentos é executada diretamente pela Companhia. Em determinadas situações, contudo, a Companhia participa como sócia de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), nas quais a responsabilidade pela construção pode ser atribuída aos parceiros. Ainda assim, a gestão e o controle da execução das obras são conduzidos por equipe própria, composta por profissionais capacitados a atuar simultaneamente em múltiplos projetos. Para atender a eventuais picos de demanda por mão de obra, a Companhia também contrata empreiteiras parceiras, selecionadas com base em critérios de qualificação técnica, reputação no mercado e competitividade de preços, privilegiando prestadores de serviços com histórico positivo de atuação, de forma a preservar o padrão de qualidade dos empreendimentos. Em geral, os contratos são firmados sob a modalidade de preço fixo, e todas as obras são supervisionadas por engenheiros da própria Companhia.

As atividades de planejamento, orçamento, controle de custos e gestão de obras — incluindo o gerenciamento de empregados, fornecedores e subempreiteiros — são realizados por equipes internas de engenharia e arquitetura, com ampla experiência no setor. A estratégia de manter uma estrutura própria

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

enxuta, complementada por profissionais terceirizados conforme a demanda, confere vantagens logísticas e financeiras, ao permitir maior controle de custos e flexibilidade na alocação de recursos, em função do volume de projetos em execução.vc

No comparativo anual, o Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”), indicador que mede a variação dos custos de materiais e mão de obra na construção civil, em 2025, apresentou recuo em relação ao anterior. Após encerrar 2024 com variação acumulada de 6,36% em 12 meses, o índice decresceu para 5,77% em 2025, refletindo menor pressão inflacionária sobre os custos do setor, acompanhando, inclusive, também, a redução do IPCA acumulado.

A Companhia é certificada pelos sistemas ISO 9001:2015 e SIAC PBQP-H:2018, abrangendo as atividades de incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, e o processo construtivo é permanentemente monitorado por uma equipe interna de qualidade. A Companhia também adota práticas rigorosas de planejamento e controle de obras, valendo-se de sistemas informatizados de acompanhamento desde o início até a conclusão dos projetos.

A proximidade com fornecedores estratégicos permite que muitos alinhem sua produção à demanda da Companhia ou comuniquem, de forma antecipada, eventuais riscos de atrasos. Nos últimos anos, não foram registrados impactos relevantes nos cronogramas das obras decorrentes da indisponibilidade de materiais. Em geral, os projetos têm início entre o primeiro e o sexto mês após o lançamento do empreendimento. Os prazos de construção variam conforme o segmento de atuação, sendo, em média, de 20 meses para os empreendimentos de baixa renda, 28 meses para média renda e 34 meses para alta renda, com variação total entre 14 e 44 meses.

Nos termos da legislação brasileira, todos os empreendimentos contam com garantia de cinco anos para eventuais vícios estruturais, contados a partir da entrega das chaves aos clientes. Nos últimos três anos, a Companhia não registrou processos ou reclamações relevantes relacionadas às garantias concedidas.

b. Características do processo de distribuição

O processo de distribuição da Companhia compreende as seguintes etapas: (i) marketing e vendas; (ii) concessão de crédito e financiamento; (iii) corretagem; (iv) entrega e recebimento; (v) atendimento ao cliente e, (vi) estoques.

i. Marketing e Vendas

Após a aquisição do terreno, a 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 potenciais clientes tem início anteriormente ao lançamento dos empreendimentos – sempre após a aprovação do plano de incorporação pelas autoridades competentes – momento em que são instalados stands de vendas (*showrooms*) no local do empreendimento, nos quais os clientes podem visitar apartamentos decorados e a maquete do projeto.

Paralelamente, ainda na fase pré-lançamento, são realizados treinamentos com as equipes de vendas próprias da Companhia e com imobiliárias parceiras, quando são apresentadas informações relevantes sobre o empreendimento, tais como atributos de valor, perfil do público-alvo, política de preços, condições e formas de pagamento, bem como diferenciais competitivos em relação a produtos concorrentes eventualmente identificados. O objetivo das ações de pré-lançamento é permitir que essas equipes realizem uma prospecção inicial junto às suas carteiras de clientes, disponibilizando, de forma controlada, informações antecipadas sobre o empreendimento, desde que não sigilosas e que não comprometam sua futura absorção de mercado. As atividades dessa fase resultam na apuração de um indicador de demanda, que contribui para a definição do momento mais adequado para o lançamento oficial do empreendimento, ocasião em que as vendas passam a ser efetivamente realizadas.

A Companhia adota uma estratégia estruturada de *marketing* e vendas, com foco na assertividade das campanhas publicitárias e na adequada segmentação do público-alvo, visando maior eficiência e

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

celeridade no processo de comercialização. A intensidade e os canais das ações de *marketing* variam conforme o segmento do produto e o indicador de demanda identificado. Nos empreendimentos dos segmentos de média e baixa renda, as estratégias concentram-se predominantemente em mídias digitais, como Google, Facebook e Instagram, bem como em mídia programática, além do uso de mídias externas no entorno e em regiões limítrofes aos empreendimentos. Adicionalmente, podem ser utilizados veículos tradicionais de comunicação, como televisão, rádio, jornais e *outdoors*, cuja aplicação é avaliada caso a caso. Nos empreendimentos do segmento de alta renda, as estratégias de *marketing* buscam um equilíbrio entre mídias tradicionais, mídias digitais e ações *offline* específicas, em linha com o perfil do público-alvo.

Os resultados das campanhas em andamento são periodicamente avaliados, com o objetivo de otimizar a eficiência da aplicação da verba de *marketing* para cada empreendimento e segmento de atuação.

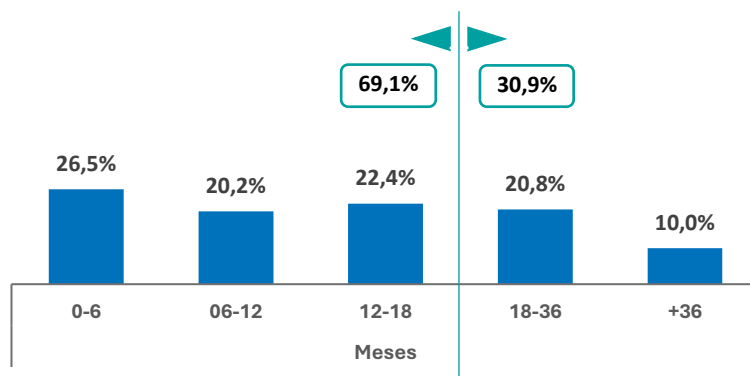
As atividades de comercialização são realizadas por equipes próprias de vendas da Companhia e por imobiliárias parceiras. A Companhia entende como estratégico manter uma equipe própria dedicada exclusivamente à venda de seus empreendimentos, responsável pela gestão do relacionamento com clientes atuais e pela prospecção de novos compradores. Essa equipe também contribui para a coleta de informações acerca das necessidades e preferências dos clientes potenciais, insumos que retroalimentam o desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários. Os corretores próprios participam de treinamentos periódicos, voltados à atualização em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização.

A Companhia adota uma abordagem de vendas pautada pela transparência, visando à construção de relações de confiança e longo prazo com os clientes. Nos stands de vendas, os corretores apresentam os detalhes do empreendimento e as opções de financiamento, esclarecem dúvidas, estimulam a visita aos apartamentos modelo e orientam os clientes quanto ao processo de aquisição ou ao cadastro para recebimento de informações adicionais.

Os membros da equipe própria de vendas não mantêm vínculo empregatício com a Companhia, atuando como corretores autônomos e sendo remunerados por meio de comissões pagas diretamente pelos compradores, em conformidade com a regulamentação da corretagem imobiliária vigente no Brasil.

As vendas são realizadas somente após o lançamento do empreendimento e ocorrem, em regra, no estande de vendas instalado no próprio terreno onde será desenvolvimento o projeto. Seguindo prática usual de mercado e com o objetivo de reduzir a exposição financeira, a Companhia concentra os esforços de comercialização das fases iniciais dos empreendimentos, buscando a venda da maior quantidade possível de unidades logo após o lançamento. Historicamente, essa estratégia tem permitido à Companhia alcançar elevados níveis de vendas ao longo do ciclo de construção dos projetos, vendendo cerca de 23% das unidades lançadas em até 3 meses e com cerca de 70% do estoque com *aging* abaixo de 18 meses.

Aging do Estoque
(Meses e %)



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

venda do imóvel, considerando fatores como a localidade do empreendimento, o momento da conclusão da venda – se antes ou após o término da construção – e outras condições comerciais específicas.

Após a dedução do percentual repassado aos corretores, os valores de corretagem podem, a depender da forma de negociação, ser apropriados pela Companhia como receita adicional ao valor da venda do imóvel. Assim, quando a venda é intermediada por corretores autônomos da equipe própria de vendas, a Companhia pode reconhecer receita adicional decorrente da diferença entre a comissão total paga pelo cliente e o valor efetivamente repassado ao corretor, conforme exemplificado a seguir:

	Venda por corretor próprio	Venda por corretor externo
Valor de Venda	R\$ 100,00	R\$ 100,00
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

iv. Entrega e recebimento

A administração de recebíveis compreende as atividades de controle de recebimento e cobrança. Atualmente, a Companhia mantém os recebíveis em carteira até o momento da entrega das chaves, ocasião em que pode adotar uma das seguintes alternativas:

- (i) possibilitar ao adquirente a obtenção de financiamento bancário para quitação do saldo devedor, promovendo o repasse dos recebíveis à instituição financeira;
- (ii) securitizar os recebíveis por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) para posterior alienação;
- (iii) manter os recebíveis em carteira própria.

A Companhia conta, ainda, com departamento interno dedicado à gestão de cobrança dos recebíveis.

v. Atendimento ao cliente

A Companhia entende que o relacionamento com seus clientes atuais e potenciais constitui um dos pilares de sua estratégia de atuação. Nesse contexto, ao longo de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, busca adotar uma postura ativa e flexível, com o objetivo de oferecer atendimento personalizado e estabelecer relações baseadas em confiança e respeito.

A Companhia prioriza o conhecimento e a compreensão das expectativas de seus clientes, acompanhando de forma contínua toda a jornada de relacionamento, com foco na sua satisfação. Pesquisas internas, que abrangem diferentes pontos de contato com o cliente – tais como áreas administrativa, assistência técnica, contratos e crédito – indicam níveis de satisfação em torno de 80%. Adicionalmente, a Companhia utiliza a metodologia Net Promoter Score (“NPS”) para mensuração mais detalhada da experiência de seus clientes.

Por meio de seu *website*, além da divulgação de informações institucionais, a Companhia disponibiliza informações detalhadas sobre seus empreendimentos e lançamentos, incluindo fichas técnicas, preços e condições de pagamento. Para clientes de adquiriram unidades em empreendimentos em andamento, são oferecidas funcionalidades como acompanhamento da evolução das obras, emissão de segunda via de boletos, entre outras funcionalidades e informações relevantes.

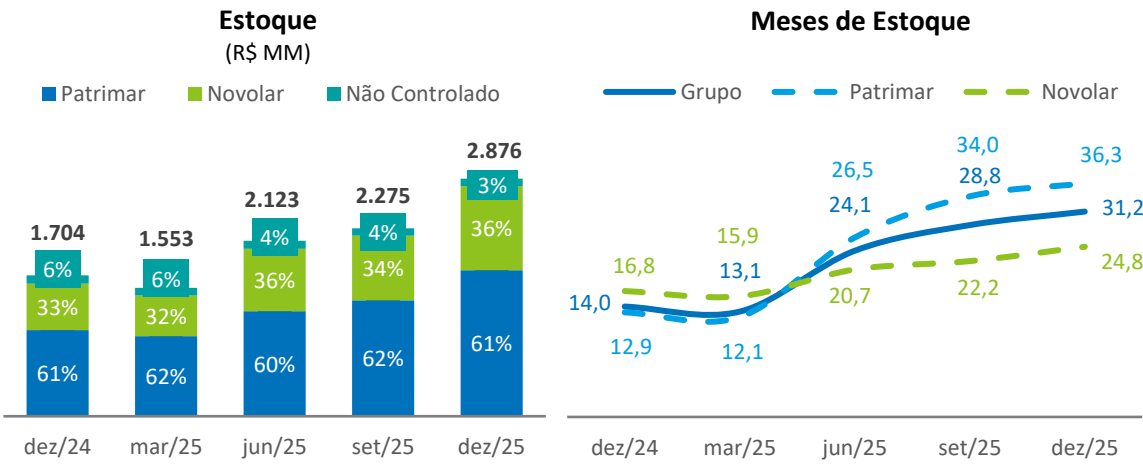
O programa de relacionamento com clientes constitui importante ferramenta de fidelização, contribuindo para a realização de novas vendas e para a disseminação dos empreendimentos junto à rede de relacionamentos dos próprios clientes.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

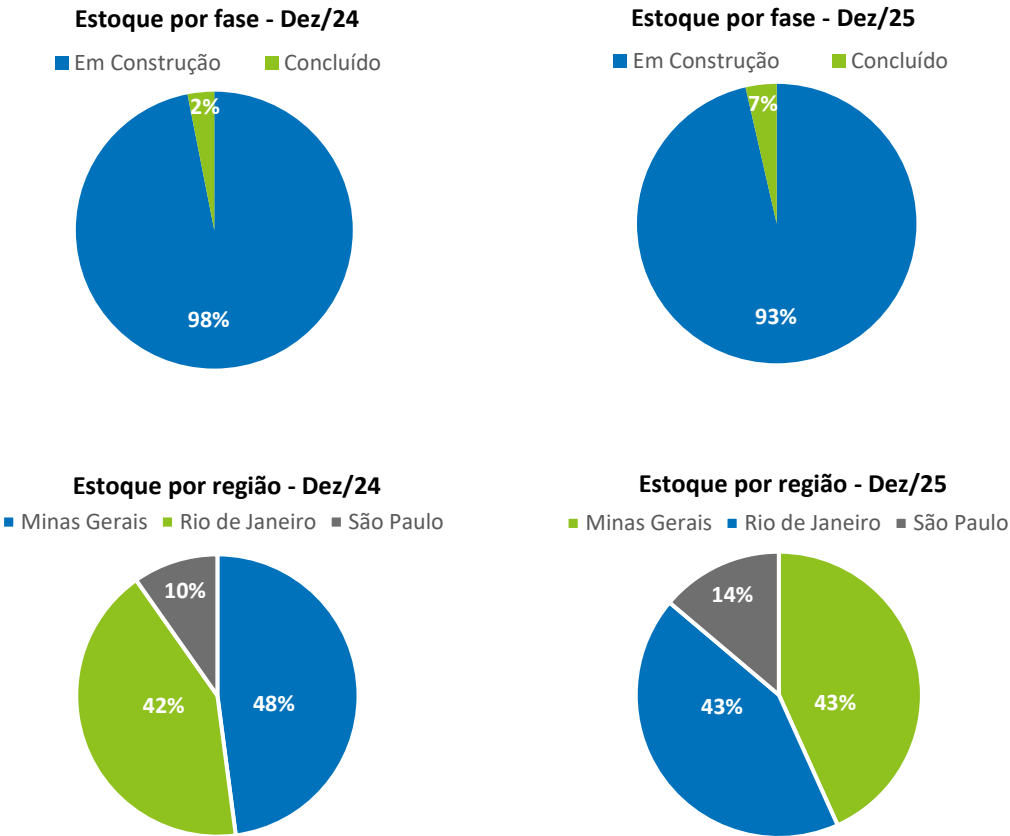
Adicionalmente, a Companhia mantém equipe própria dedicada à gestão do pós-venda, bem como equipe técnica responsável pela prestação de assistência aos clientes após a conclusão das obras.

vi. Estoques

A Companhia mantém determinado volume de estoque, conforme apresentado a seguir.



A Companhia tem atuado continuamente na gestão e otimização de seu estoque, com foco em manter a oferta adequada de produtos, sem elevar de forma desnecessária o custo de carregio. Em 2025, a idade média do Grupo alcançou 31,2 meses, refletindo o recorde de lançamentos no período. Ainda assim, a maior parcela do estoque permanece concentrada em empreendimentos lançados nos últimos 18 meses, e o estoque de unidades concluídas segue em patamar reduzido, o que reforça a estratégia comercial da Companhia e a predominância de estoques vinculados a obras em andamento.



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

c. Características do mercado de atuação

Participação em cada um dos mercados

A Companhia oferece ao mercado um portfólio diversificado de produtos, que abrange empreendimentos residenciais voltados aos segmentos baixa, média e alta renda – incluindo produtos de luxo e alto luxo – além de, eventualmente, desenvolver projetos comerciais de alto padrão. Essa estratégia de diversificação tem como objetivo mitigar a exposição a ciclos específicos do mercado imobiliário e tem se mostrado eficaz ao longo do tempo.

A diversificação também permite à Companhia realizar ajustes em sua atuação, redirecionando esforços para segmentos cujas perspectivas se mostrem mais favoráveis em determinados momentos, inclusive em contextos de maior instabilidade ou retração econômica. Dessa forma, contribui para a captura de oportunidades em diferentes nichos de mercado e para a redução da volatilidade da rentabilidade consolidada.

Em todos os segmentos em que atua, a Companhia busca aprimorar sua competitividade e gerar valor para clientes e acionistas. A diversificação de seu portfólio é operacionalizada por meio de duas marcas comerciais, direcionadas a públicos distintos:

i. Patrimar

Por meio da marca Patrimar, a Companhia atua nos segmentos de média-alta e alta renda, incluindo produtos de luxo e alto luxo. Os empreendimentos destinados a esse público compreendem, em geral, unidades de um a quatro dormitórios, desenvolvidas com foco em qualidade construtiva, localização diferenciada e soluções arquitetônicas exclusivas.

Os projetos são concebidos com a participação de profissionais renomados de arquitetura, *design* e paisagismo, buscando atender ao elevado nível de exigência desse público-alvo, com o mais alto nível de diferenciação, caracterizados pela exclusividade e sofisticação nos projetos imobiliários, arquitetônicos e paisagísticos, desenvolvidos e assinados por times de especialistas renomados nacional e internacionalmente.

Nos produtos de alto luxo, a Companhia busca oferecer uma experiência diferenciada de relacionamento com o cliente, igualmente única, buscando promover o *customer experience* ao mais alto nível de excelência. Nesse contexto, é possível a comercialização de unidades no conceito *shell*, permitindo a posterior customização conforme as preferências dos clientes, mediante aprovação e execução pela própria Companhia¹.

Os empreendimentos podem ainda contemplar diferenciais como geradores para atendimento das áreas comuns e unidades, sistemas de automação, soluções tecnológicas e itens voltados ao conforto e conveniência dos usuários. Para unidades de maior metragem (acima de 100 m²), é possível a escolha entre diferentes configurações de planta e opções de acabamentos previamente definidas. Em unidades compactas, podem ser incorporados serviços e facilidades adicionais, como *concierge* e soluções voltadas ao dia a dia dos moradores.

Adicionalmente, aspectos de sustentabilidade são considerados nos empreendimentos desse segmento, incluindo, quando aplicável, soluções como geração de energia solar e infraestrutura para recarga de veículos híbridos ou elétricos.

A figura a seguir ilustra alguns dos empreendimentos desse segmento:

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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



ii. Novolar

Por meio da marca Novolar, a Companhia atua no segmento de média e baixa renda, com foco na oferta de produtos que conciliem custo, benefício e qualidade como principais atributos de valor. Os empreendimentos são desenvolvidos, predominantemente, nas regiões metropolitanas de Belo Horizonte e do Rio de Janeiro, bem como no interior do estado de São Paulo.

Nos empreendimentos voltados ao segmento de média renda, a Companhia busca oferecer diferenciais relacionados ao padrão de acabamento das unidades e à disponibilização de áreas de lazer completas, podendo incorporar, quando viável, o conceito de condomínio *resort*, com itens como academia, piscina, brinquedoteca, cinema e espaços de convivência, observadas as características de cada projeto e o potencial de absorção do mercado. Nessas tipologias, a Companhia desenvolve, em geral, unidades compactas de dois a quatro dormitórios, de forma a manter o *ticket* médio em níveis compatíveis com o público-alvo.

A Companhia iniciou sua atuação no segmento econômico por meio da Novolar em 2003, com projetos vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial (“PAR”) e, posteriormente, aos programas habitacionais federais, como o Minha Casa Minha Vida (“MCMV”) e o Casa Verde e Amarela (“PCVA”). Inicialmente, atuou em parceria com a incorporadora MRV, abrangendo diferentes faixas de renda do segmento econômico, incluindo a Faixa 1 do PCVA, na qual participava como construtora. Atualmente, a Companhia atua em todas as faixas do MCMV. Ao longo de sua trajetória nesse segmento, a Companhia já entregou mais de 36 mil unidades residenciais, considerando atividades de incorporação e construção.

A estratégia nesse segmento está baseada no desenvolvimento de empreendimentos em regiões com dinâmica econômica relevante, elevada densidade populacional e déficit habitacional significativo, priorizando localidades com acesso a infraestrutura urbana e transporte público. Os principais atributos de valor concentram-se na acessibilidade financeira (*affordability*) aliada à entrega de produtos com padrão adequado de qualidade.

Mesmo nesse segmento, a Companhia busca incorporar diferenciais em seus empreendimentos, incluindo estruturas de lazer, serviços e conveniências aos moradores, tais como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaços para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo voltado à gestão das áreas comuns, comunicação e oferta de benefícios aos moradores).

A figura a seguir ilustra alguns dos empreendimentos desse segmento:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

  Niterói Rio de Janeiro 2 QUARTOS COM SUÍTE A PARTIR DE 45 m² 752 unidades — Paisagismo exuberante — Lazer de clube, do térreo ao rooftop — Opções de unidades garden	  Campo Grande Rio de Janeiro 2 QUARTOS COM VARANDA 40 E 50 m² 320 unidades — Localização privilegiada — Lazer de clube — Muitas comodidades	  Indaiatuba São Paulo 2 E 3 QUARTOS COM SUÍTE A PARTIR DE 56,9² 324 unidades — Varanda gourmet — Lazer completíssimo com mais de 30 itens — Condomínio fechado com segurança e sustentabilidade excelentes	  São Gabriel Belo Horizonte 2 QUARTOS A PARTIR DE 41 m² 246 unidades — 2 elevadores por torre — Lazer de clube — Áreas comuns entregues montadas e mobiliadas
---	---	---	---

Condições de Competição nos Mercados

A Companhia entende que a competição no setor imobiliário ocorre, principalmente, entre dois grupos: empresas de capital aberto e empresas de capital fechado, estas últimas com atuação, em geral, mais restrita. As empresas de capital aberto estão predominantemente presentes nas grandes metrópoles e, em alguns casos, possuem atuação relevante no segmento de empreendimentos populares. Já as empresas de capital fechado tendem a apresentar menor acesso a fontes de financiamento em comparação às companhias abertas. Nesse contexto, a Companhia considera que o acesso a financiamento constitui fator relevante para a sustentabilidade do crescimento no setor.

No segmento de atuação da marca Patrimar, o posicionamento de mercado da Companhia está associado à oferta de produtos diferenciados, com foco em exclusividade, qualidade e inovação. A marca é reconhecida pela consistência de seus empreendimentos e pela versatilidade de seus projetos arquitetônicos. Nesse segmento, os principais concorrentes incluem construtoras como Cyrela, Helbor, EZTec, Even, Trisul e Lavvi.

Por meio da marca Novolar, a Companhia atua com foco em excelência operacional, buscando equilibrar atributos de produto e relacionamento com clientes de acordo com as características de cada segmento. No segmento residencial econômico, a proposta de valor está centrada na acessibilidade à aquisição da moradia, aliada à oferta de produtos com padrão adequado de qualidade. Nesse segmento, os principais concorrentes incluem MRV, Direcional, Tenda, Plano & Plano, Cury e Emccamp.

Adicionalmente, a Companhia atua em empreendimentos destinados ao segmento de média renda, que, a depender do posicionamento de preço por metro quadrado, podem ser comercializados tanto sob a marca Patrimar quanto sob a marca Novolar. Nesses casos, o posicionamento competitivo varia conforme a marca adotada, com maior ênfase na diferenciação do produto nos empreendimentos comercializados pela Patrimar e na relação custo-benefício naqueles comercializados pela Novolar. Entre os principais concorrentes nesse segmento, destacam-se Melnick, Moura Dubeux, Kallas, Mitre e Tecnisa.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

O Setor de Construção Civil Brasileiro

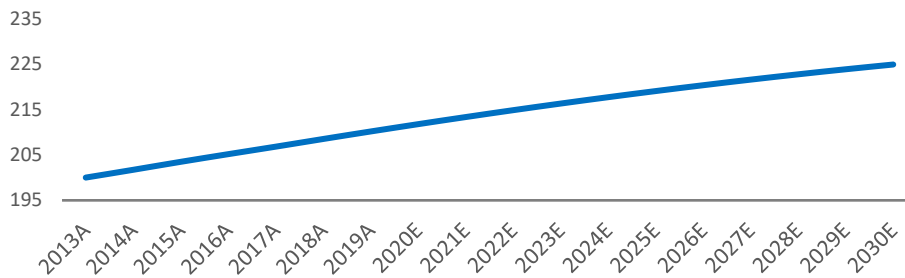
Fatores Estruturais e Potencial de Crescimento

O Brasil é a maior economia da América Latina, com Produto Interno Bruto (“PIB”) estimado em aproximadamente, R\$ 12,7 trilhões em 2025. Sua estrutura econômica é diversificada, abrangendo a produção de commodities minerais e agrícolas, além de setores relevantes como indústria de manufatura e serviços. Trata-se ainda de um país de dimensões continentais, com cerca de 8,5 milhões de km² de extensão territorial, sendo a quinta maior área do mundo, o que evidencia o potencial de expansão em áreas habitáveis ainda pouco exploradas.

A elevada concentração populacional em áreas urbanas — estimada em 84,3% da população, distribuída em 0,63% do território nacional — reforça o potencial de crescimento do setor imobiliário, especialmente quando considerados fatores estruturais como a dinâmica demográfica, o déficit habitacional e o espaço para expansão do crédito imobiliário. Nesse contexto, o Brasil se configura como um dos principais mercados imobiliários da América Latina, com perspectivas de crescimento no longo prazo.

No que se refere à dinâmica demográfica, estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) indicam que a população brasileira poderá atingir aproximadamente 225 milhões de habitantes até 2030, o que, por si só, tende a gerar demanda adicional por novas moradias.

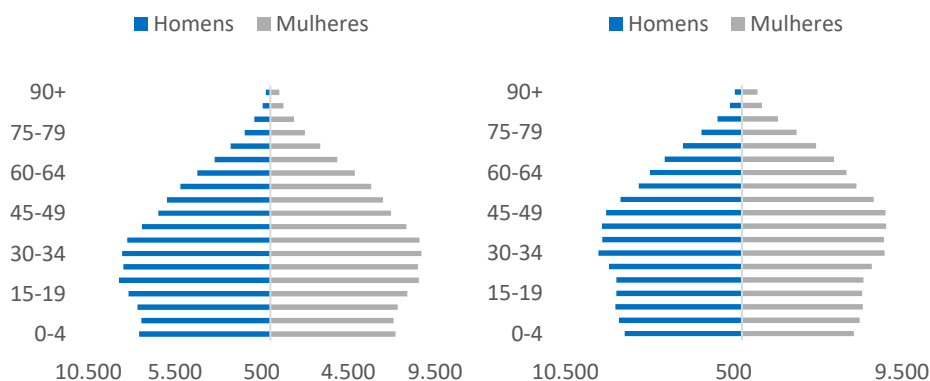
População Brasileira Histórico e Projetado
(Milhões de Habitantes)



Fonte: IBGE – julho, 2022

Adicionalmente, a composição etária da população vem passando por transformações relevantes. Atualmente, a população brasileira apresenta um contingente significativo de jovens adultos, com cerca de 50 milhões de pessoas entre 15 e 29 anos, representando aproximadamente 24% da população. Para os próximos anos, projeta-se um aumento da participação da população em faixas etárias consideradas economicamente ativas e com maior propensão à aquisição de imóveis, especialmente entre 25 e 49 anos, o que tende a impulsionar a demanda por habitação.

Pirâmides Etárias do Brasil em 2019 e 2030

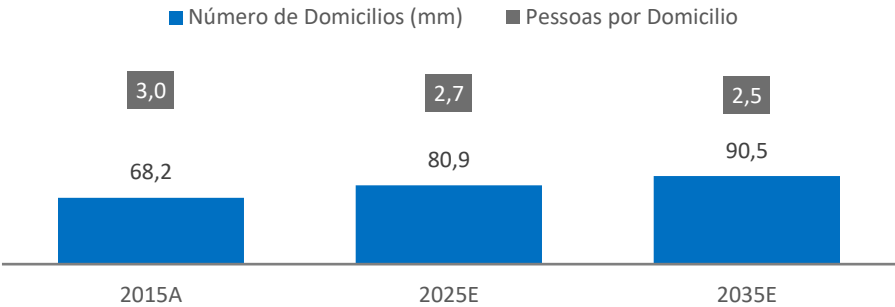


Fonte: IBGE

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Em contextos de crescimento e envelhecimento populacional, observa-se, em geral, redução do número médio de pessoas por domicílio. No Brasil, estima-se que essa tendência se mantenha e, de acordo com estudo da Ernst Young, 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 tende a impulsionar a demanda por novas unidades habitacionais.

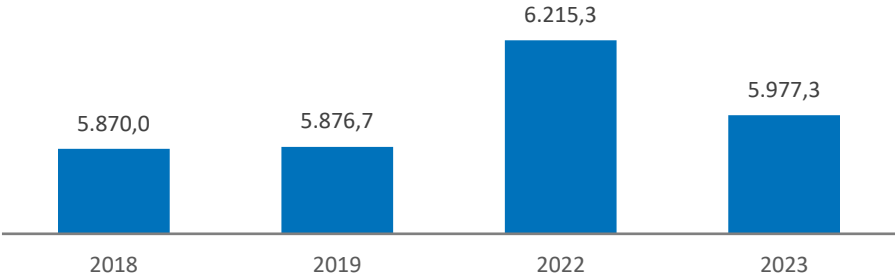
Número de Domicílios e Pessoas por Domicílios no Brasil



Fonte: Demanda Futura por Moradias – Ministério das Cidades e IBGE

No que se refere ao déficit habitacional, um estudo da Fundação João Pinheiro indica que o Brasil apresentava, em 2023, um déficit estimado em aproximadamente 6 milhões de moradias. A maior parte desse déficit está associada a família com elevado comprometimento de renda com o pagamento de aluguel e à coabitação, fatores que reforçam a demanda estrutural por novas unidades habitacionais no país.

Evolução do Déficit Habitacional Total
(Milhares de Unidades)



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2025

Dessa forma, no Brasil, dinâmica de oferta e demanda por habitação no longo prazo pode ser explicada por diferentes fatores estruturais, dentre os quais se destacam: (i) taxa de crescimento populacional, (ii) as transformações na pirâmide etária, (iii) a redução no número médio de pessoas por domicílio e (iv) o déficit habitacional.

Nesse contexto, o sistema de crédito imobiliário desempenha papel fundamental no apoio ao desenvolvimento do setor. O Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”), criado em 1964, constitui um dos principais instrumentos de financiamento imobiliário no país, viabilizando o acesso à moradia por meio de recursos provenientes, principalmente, da poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Ao longo do tempo, o SFH passou por diversas evoluções, incluindo ajustes nas condições de financiamento, tais como taxas de juros, prazos e limites de crédito, com o objetivo de ampliar o acesso da população ao crédito imobiliário. A partir da década de 1990, com a estabilização econômica decorrente do Plano Real e a maior abertura do sistema financeiro, intensificou-se a participação de

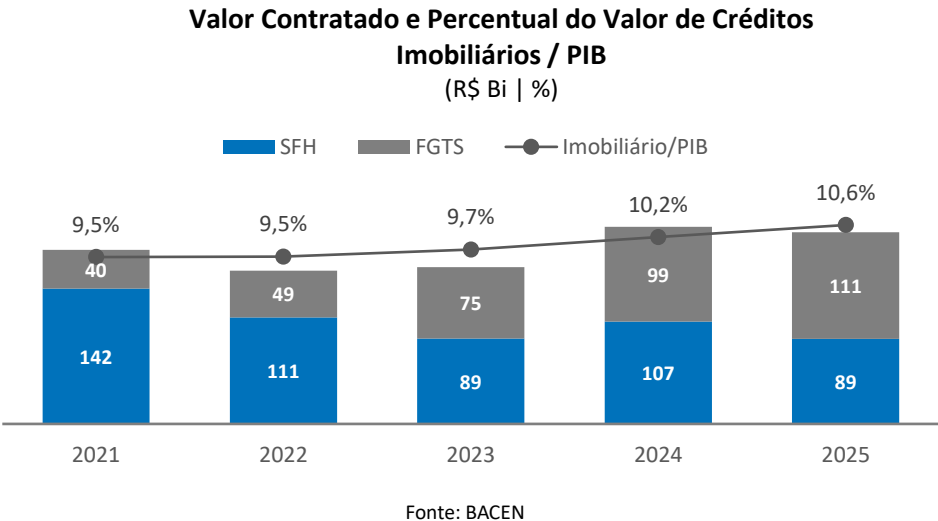
1.4 Produção/Comercialização/Mercados

instituições privadas no mercado, ampliando a concorrência e contribuindo para o desenvolvimento do setor.

Nos anos seguintes, foram implementadas medidas adicionais de estímulo ao financiamento habitacional, incluindo o alongamento de prazos e a introdução de novos instrumentos de captação de recursos, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que contribuíram para diversificar as fontes de *funding*. Adicionalmente, programas habitacionais, como o “Minha Casa, Minha Vida”, ampliaram o acesso ao crédito para famílias de baixa renda, impulsionando o mercado imobiliário.

Como resultado, o volume de crédito imobiliário no Brasil apresentou crescimento relevante ao longo dos anos, impulsionado pela expansão da renda, pelo avanço das políticas públicas de estímulo e pela evolução das fontes de financiamento, que passaram a combinar recursos públicos e privados.

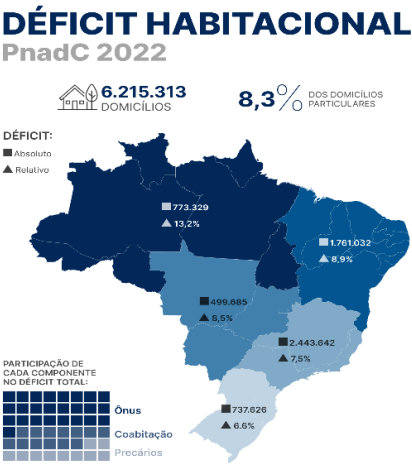
Apesar desse avanço, o mercado brasileiro ainda apresenta potencial significativo de crescimento, considerando a baixa penetração do crédito imobiliário em relação ao Produto Interno Bruto (“PIB”), que se situava em aproximadamente 10,6% em 2025, bem como o volume anual de concessões, da ordem de R\$ 200 bilhões. Em comparação com economias mais desenvolvidas, a relação entre endividamento das famílias e PIB no Brasil permanece reduzida, indicando espaço adicional para expansão do crédito e, consequentemente, do setor imobiliário.



Panorama da Região Sudeste

Conforme anteriormente mencionado, a Companhia atua na Região Sudeste, com presença nos estados de Minas Gerais (com foco na capital e região metropolitana), Rio de Janeiro (capital) e São Paulo (interior e capital). Segundo pesquisa do IBGE, embora a região Sudeste represente cerca de 11% do território nacional, responde por aproximadamente de 53% do PIB do país (dados de 2024). A região Sudeste apresenta, ainda, elevados níveis de urbanização, com taxa média em torno de 94%. Apesar disso, concentra parcela relevante do déficit habitacional nacional, com índice relativo de aproximadamente 7,5%, o que corresponde a cerca de 39% do déficit total do país, conforme estudo da Fundação João Pinheiro (2022).

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Contexto e Perspectivas Atuais

O PIB da construção civil apresentou retração relevante no período entre 2014 e 2018, em decorrência da recessão econômica vivenciada no país. A partir de 2019, observou-se o início de um processo de recuperação, com desempenho superior ao crescimento do PIB nacional. No entanto, esse movimento foi interrompido pelos efeitos da pandemia da COVID-19, que resultou em retração de 3,3% do PIB brasileiro em 2020.

A retomada do crescimento ocorreu já em 2021, quando o setor de construção civil registrou expansão expressiva, atingindo aproximadamente 10,0% do PIB. Nos anos subsequentes, o desempenho do setor apresentou maior volatilidade, com desaceleração em 2023 e posterior recuperação em 2024, quando o crescimento superou o do PIB nacional.

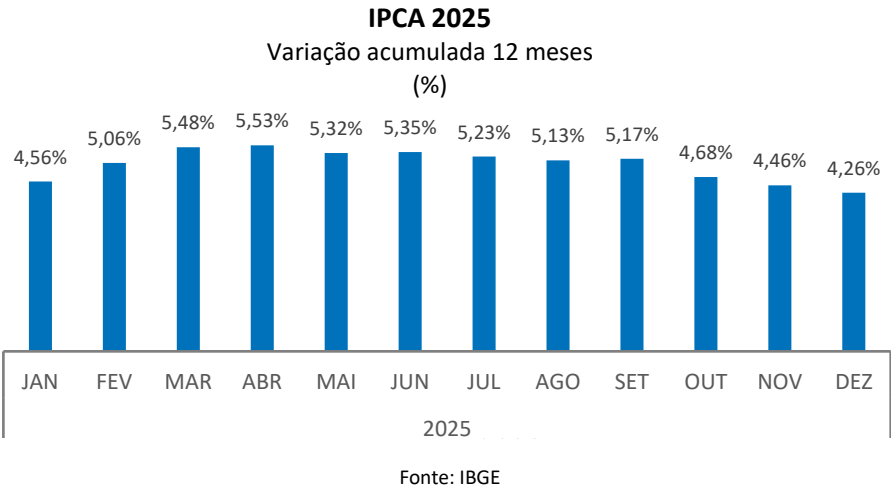
Em 2025, o ritmo de expansão do setor foi mais limitado, refletindo, principalmente, um ambiente macroeconômico mais restritivo, caracterizado por níveis elevados de taxa de juros.



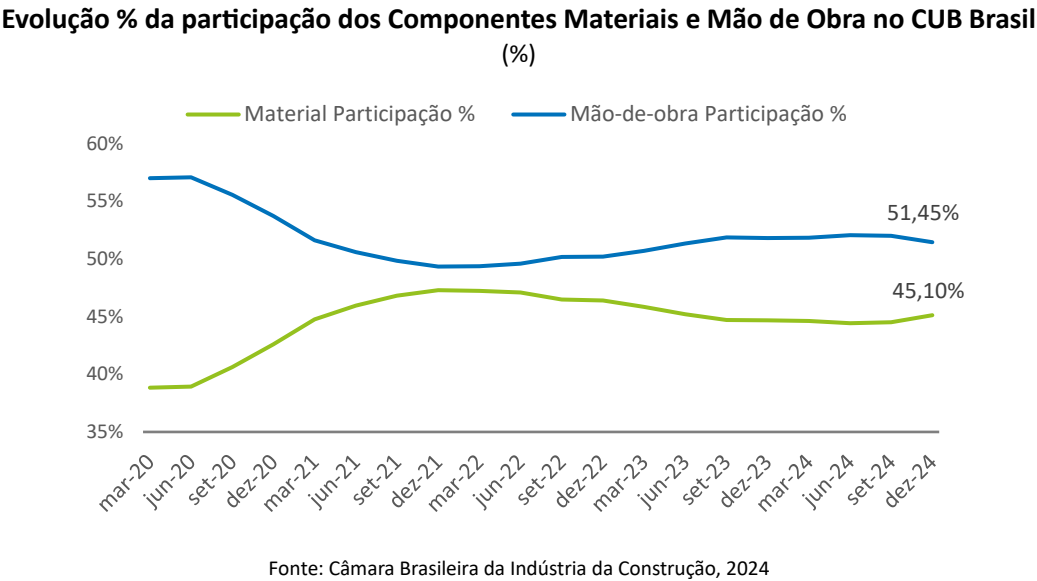
Fonte: IBGE e CBIC

Nesse sentido, em 2025, a inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) encerrou o ano em 4,26%, dentro do intervalo de tolerância da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”), de 4,5%, conforme dados do IBGE. O comportamento do índice indica um cenário inflacionário mais controlado em relação a períodos anteriores, ainda que permaneça a necessidade de cautela, diante do ambiente de taxas de juros elevadas.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



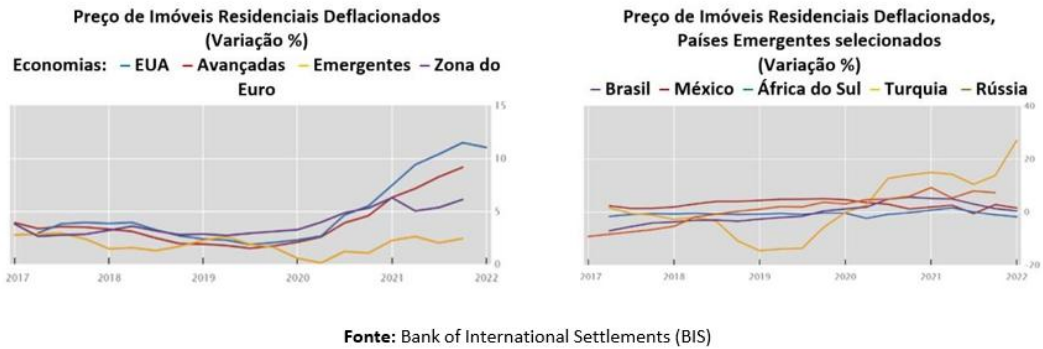
No caso da construção civil, a inflação impactou de forma relevante os custos, sobretudo por meio do aumento dos preços de materiais – com destaque para o aço. Elaborado pela Câmara Brasileira da Indústria Construção (CBIC), o gráfico a seguir apresenta a evolução do componente ‘Materiais’ em comparação ao componente ‘Mão de obra’ – historicamente mais representativo no país – na composição do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) por m²:



Nesse contexto, a inflação impõe desafios relevantes ao setor de construção civil, na medida em que a pressão sobre os custos — especialmente de materiais e mão de obra — tende a demandar reajustes nos preços de venda, com o objetivo de preservar as margens dos empreendimentos.

Sob a ótica da demanda, estudos do Bank for International Settlements (“BIS”) indicam que, após a crise financeira global de 2007-2009, houve uma trajetória de recuperação dos preços de imóveis residenciais em diversos mercados, refletindo, entre outros fatores, a retomada da atividade econômica e a expansão das condições de crédito.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

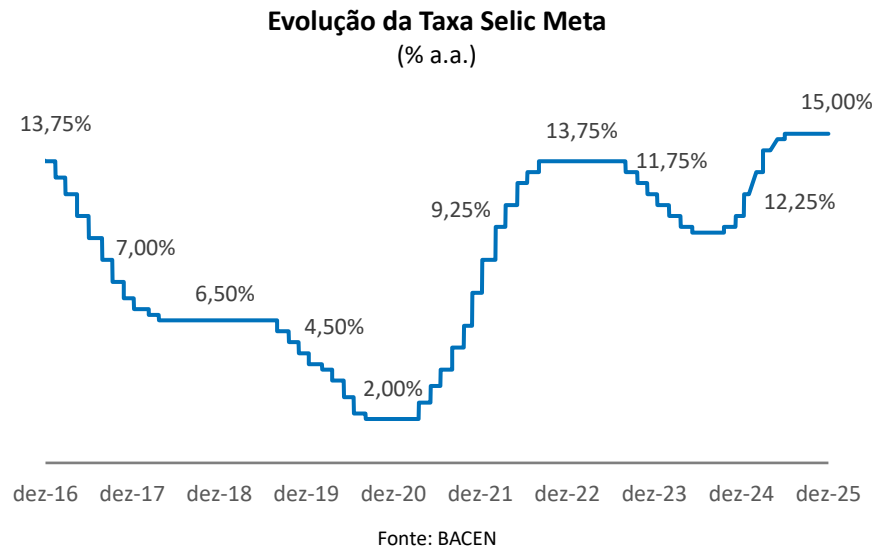


Nesse contexto, a trajetória das taxas de juros exerce papel relevante na dinâmica do setor de construção civil. A confirmação da tendência de recuperação dos preços imobiliários e, consequentemente, a manutenção — ou eventual melhoria — das margens das empresas do setor dependem, em grande medida, do comportamento da taxa de juros da economia.

Por um lado, a elevação das taxas de juros, observada no passado recente, contribuiu para o controle das pressões inflacionárias e, por consequência, dos custos. Por outro, a manutenção dessas taxas em níveis elevados tende a impactar negativamente o crédito imobiliário, reduzindo o volume de financiamentos e, potencialmente, pressionando a dinâmica de preços no setor.

Entre 2016 e 2019, observou-se um ambiente de redução das taxas de juros, que favoreceu a expansão da oferta de crédito imobiliário. A partir de 2020, contudo, em função do cenário inflacionário global, a taxa básica de juros (Selic) voltou a apresentar trajetória de alta, atingindo níveis mais elevados e encerrando 2025 em patamar aproximado de 15% a.a., o mais alto desde 2006, o que configurou um ambiente mais restritivo para a concessão de crédito.

Nesse sentido, espera-se que, com a manutenção da inflação em níveis controlados e a presença de sinais positivos no âmbito fiscal, as taxas de juros apresentem trajetória de redução ao longo do tempo, contribuindo para a retomada das condições mais favoráveis de financiamento no setor imobiliário.



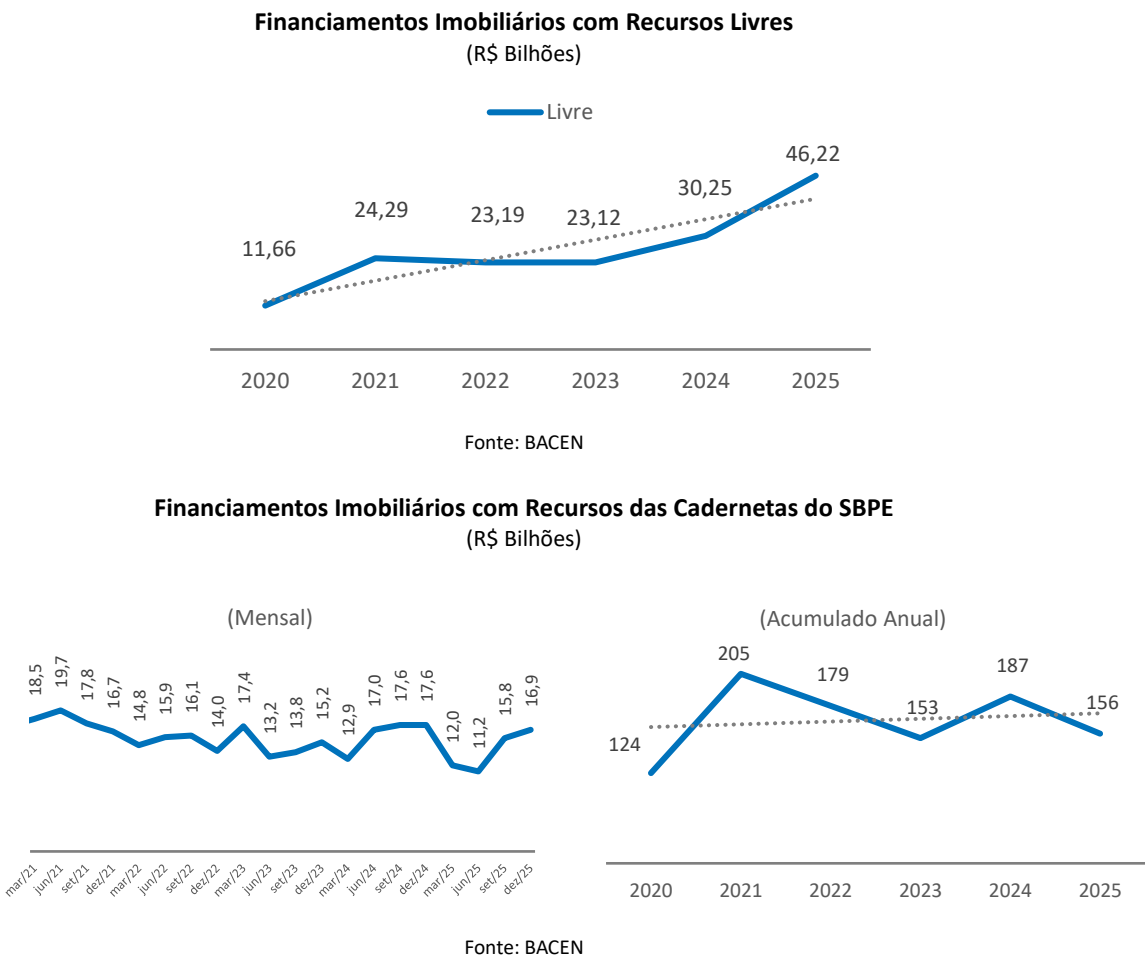
Adicionalmente, no que se refere ao mercado de crédito no Brasil, observa-se, nos últimos anos — especialmente a partir de 2021 —, crescimento da relação entre crédito imobiliário e Produto Interno Bruto (PIB), bem como aumento do volume total de financiamentos contratados.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Apesar da volatilidade observada no volume de financiamentos, em especial em decorrência da elevação da taxa Selic, conforme anteriormente mencionado, as operações com recursos livres e com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) apresentam tendência de expansão no período recente, evidenciando o potencial de crescimento e a resiliência do setor imobiliário.

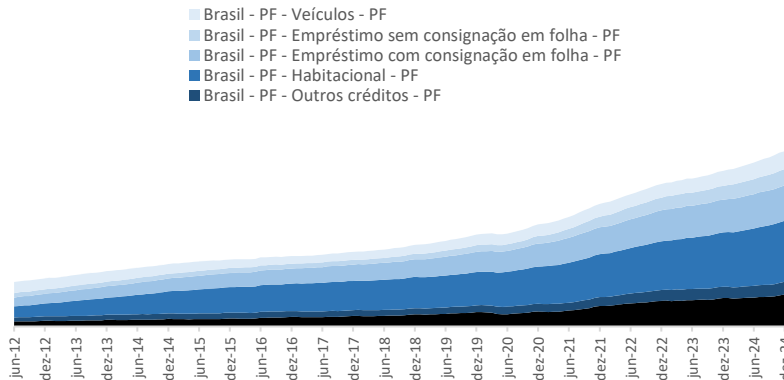
Em 2025, as contratações com recursos livres superaram R\$ 46 bilhões, o que representa crescimento de aproximadamente 53% em relação ao ano anterior e de 296% em comparação a 2020. Adicionalmente, destaca-se o desempenho dos financiamentos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que totalizaram cerca de R\$ 111 bilhões no mesmo período, configurando o maior volume desde o início da série histórica em 2015.

Nesse contexto, observa-se a crescente relevância dos recursos livres como alternativa de funding em relação aos modelos tradicionais, bem como a importância do FGTS como instrumento de estabilidade do crédito imobiliário — especialmente em cenários de redução dos recursos da poupança — e do SBPE como mecanismo de diversificação, ainda que mais sensível às condições da política monetária.



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Evolução do Crédito PF por Modalidade
(R\$ Tri)



Fonte: ABECIP

d. Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro não apresente um padrão definido de sazonalidade nas vendas ao longo do ano, a Companhia observa que, nos meses de janeiro, fevereiro e julho, o volume de visitas aos estandes tende a ser menor. Esses períodos coincidem com as férias escolares, o que pode levar ao adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores.

Nesse contexto, a Companhia está sujeita a impactos semelhantes aos observados pelas demais empresas do setor nesses períodos, os quais não são considerados relevantes.

e. Principais insumos e matérias primas

i. Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia entende que seus fornecedores constituem *stakeholders* relevantes para o desempenho de suas atividades, tendo em vista que parcela significativa de seus custos diretos está associada aos materiais de construção. Nos últimos anos, a Companhia vem desenvolvendo e adotando técnicas construtivas mais eficientes, bem como avaliando o uso de materiais alternativos, com o objetivo de mitigar a pressão sobre os custos, com resultados considerados satisfatórios. Nesse contexto, mantém, de forma geral, relações de longo prazo com seus fornecedores.

A Companhia dispõe de equipe de suprimentos especializada, com amplo conhecimento do mercado fornecedor, responsável pela aquisição dos principais insumos utilizados em suas operações. Essa equipe atua de forma integrada com as áreas de projetos e de obras, acompanhando de perto o processo construtivo nos canteiros, o que contribui para ganhos de eficiência e maior sinergia em toda a cadeia de materiais. Sob a responsabilidade dessa mesma área, encontram-se também a contratação de equipamentos e de serviços estratégicos de maior valor agregado, tais como fundações, demolições, terraplenagem, pavimentação e redes elétricas.

A Companhia adota critérios rigorosos para a seleção de fornecedores, considerando não apenas a qualidade e o preço dos produtos, mas também sua reputação e solidez financeira. Adicionalmente, mantém controles de qualidade destinados a assegurar que os insumos atendam às especificações técnicas antes de sua utilização, contribuindo para a mitigação de eventuais custos adicionais relacionados à reexecução de serviços ou às obrigações de garantia.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Com o objetivo de otimizar continuamente seus custos e mitigar riscos de desabastecimento, a Companhia realiza, de forma recorrente, pesquisas de mercado para ampliar sua base de fornecedores, evitando, como regra, a celebração de contratos de exclusividade, o que lhe confere maior poder de negociação. Nesse sentido, a Companhia busca estabelecer parcerias sólidas e de longo prazo com seus fornecedores, visando assegurar a continuidade do fornecimento, especialmente em períodos de maior demanda do setor. Em função de seu volume de operações, a Companhia se beneficia da aquisição de insumos em escala, por meio da consolidação de compras, o que contribui para a obtenção de condições comerciais mais favoráveis e para a redução do custo global de construção.

As relações mantidas entre a Companhia e seus fornecedores, em geral, não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental específica.

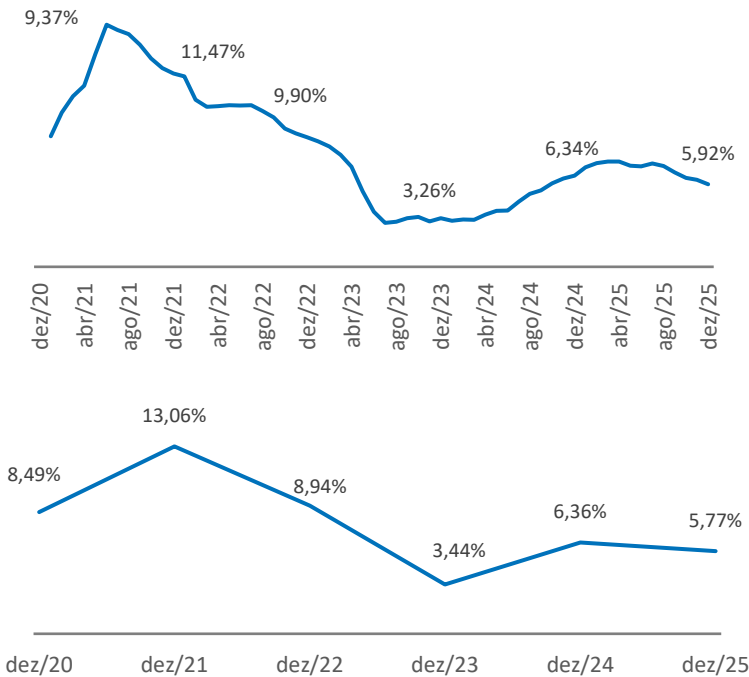
ii. Eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia conta com uma base diversificada de fornecedores, não havendo concentração relevante em nenhum deles. Nenhum fornecedor, individualmente, possui participação significativa nos custos totais da Companhia.

iii. Eventual volatilidade em seus preços

A maior parte dos custos da Companhia está relacionada a índices setoriais, em especial ao Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”), que reflete a variação dos preços de materiais, mão de obra e serviços da construção civil. Em 2025, o INCC registrou variação de aproximadamente 5,9% em relação ao período anterior, encerrando o ano em patamar acumulado próximo a 5,8%, influenciado, principalmente, pelo aumento dos custos de materiais, pela elevação da mão de obra e pelos efeitos da inflação geral. Apesar dessa variação, o índice apresentou desaceleração em relação a 2024. Assim, com o objetivo de mitigar os riscos associados à volatilidade dos preços de insumos, a administração adota estratégias de caráter conservador, incluindo a realização de compras corporativas e a celebração de contratos de longo prazo, buscando maior previsibilidade de custos.

INCC – Variação em relação ao ano anterior e variação acumulada no ano (%)



Fonte: FGV

1.5 Principais clientes

1.5 – Principais clientes

a. Montante total de receitas provenientes do cliente:

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente:

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 – Efeitos relevantes da regulação estatal

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

Para o exercício de suas atividades, a Companhia está sujeita à obtenção de autorizações, licenças e aprovações junto a órgãos governamentais competentes. Nesse contexto, são necessárias, dentre outras, aprovações de prefeituras locais e de órgãos e entidades responsáveis pelas áreas de obras e meio ambiente, conforme a legislação aplicável, incluindo aquelas relacionadas à aprovação dos projetos urbanísticos e arquitetônicos, ao início das obras e à formalização de sua conclusão, por meio da expedição do “Habite-se”. Historicamente, a Companhia tem obtido, de forma regular, tais autorizações, licenças e aprovações necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos.

O Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), disciplina, dentre outros aspectos, o regime de condomínio – inclusive o condomínio edilício – e os direitos reais sobre bens imóveis, estabelecendo, em regra, que a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis deve ocorrer por meio de escritura pública.

Excetua-se dessa exigência determinadas operações previstas em legislação específica, notadamente aquelas realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), nos termos das Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Adicionalmente, as transações envolvendo direitos reais sobre bens imóveis devem ser objeto de registro junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, condição necessária para sua validade e eficácia perante terceiros.

Apresentam-se a seguir as descrições de determinados aspectos legais e regulatórios aplicáveis à atividade imobiliária e ao licenciamento ambiental, relevantes para as operações da Companhia.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor (“Lei de Incorporação”) sendo definida como a atividade destinada à alienação, total ou parcial, de edificações ou de conjunto de edificações compostas por unidades autônomas, antes da conclusão da obra. A construção das edificações poderá ser ou não ser executada pelo incorporador. A iniciativa e a responsabilidade pelas incorporações imobiliárias cabem ao incorporador, que poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; ou (iii) o corretor de imóveis.

Nos termos da legislação aplicável, os principais deveres do incorporador incluem: (i) obter as aprovações e autorizações necessárias junto aos órgãos competentes; (ii) promover o registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) comercializar ou gerir a venda das unidades somente após o referido registro; (iv) estabelecer prazo de carência para efetivação da incorporação, dentro do qual poderá desistir do empreendimento; (v) informar, em todos os anúncios e contratos, o número de registro da incorporação; (vi) supervisionar a execução das obras, de acordo com os projetos aprovados; (vii) promover a entrega das unidades concluídas, conforme especificações contratuais, e formalizar a transferência da propriedade ao adquirente; e (viii) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis os documentos necessários à averbação da construção e à instituição do condomínio.

O incorporador poderá fixar prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, desde que previstas as condições de eventual desistência, observado que tal prazo não poderá ultrapassar o prazo de validade do registro da incorporação ou de sua revalidação, conforme aplicável.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Regime de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, promoveu alterações na Lei de Incorporações, instituindo o regime de patrimônio de afetação e o Regime Especial de Tributação ("RET") aplicável às incorporações imobiliárias.

Nos termos da legislação aplicável, o incorporador pode optar por vincular determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, o que permite a adoção de tratamento tributário específico, nos moldes do RET, mediante o recolhimento de percentual unificado incidente sobre a receita mensal recebida, que, conforme o caso, pode corresponder a 1% ou 4%.

O patrimônio de afetação é constituído por meio de averbação em cartório de registro de imóveis competente, mediante termo firmado pelo incorporador. Nesse regime, o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação passam a constituir patrimônio segregado, apartado do patrimônio geral do incorporador.

A finalidade do patrimônio afetado é assegurar a conclusão da obra e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes, garantindo maior proteção aos recursos vinculados à incorporação. Nessa linha, os ativos integrantes do patrimônio de afetação não se comunicam com os bens, direitos e obrigações do incorporador ou de outros empreendimentos, sendo destinados exclusivamente à satisfação das obrigações relacionadas à respectiva incorporação.

Em caso de falência ou insolvência do incorporador, o patrimônio afetado permanece protegido, não sendo alcançado por obrigações alheias ao empreendimento. Adicionalmente, tais ativos podem ser oferecidos em garantia real em operações de crédito, desde que os recursos obtidos sejam integralmente destinados à execução da obra e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes.

Compete ao incorporador a responsabilidade pela adequada administração e preservação do patrimônio de afetação, incluindo a manutenção da segregação patrimonial, a captação e aplicação dos recursos necessários à execução da obra, bem como a movimentação dos recursos financeiros por meio de conta específica. Ainda, o incorporador deve manter a escrituração contábil do empreendimento, nos termos da legislação aplicável.

Adicionalmente, o patrimônio de afetação está sujeito à fiscalização por comissão de representantes dos adquirentes, nos termos do artigo 31-C da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sem prejuízo das prerrogativas das instituições financiadoras da construção.

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é fortemente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, na medida em que a política monetária do Governo Federal afeta diretamente as condições de financiamento habitacional, influenciando tanto a oferta de crédito quanto a demanda por imóveis.

No Brasil, o mercado de crédito imobiliário é regulado por um conjunto de normas específicas, sendo o financiamento do setor sustentado, principalmente, por recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS") e dos depósitos em caderneta de poupança, no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

Os financiamentos imobiliários e a aquisição de créditos relacionados ao setor podem ser realizados, dentro outros, por meio dos seguintes mecanismos: (i) Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"); (ii) Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI"); (iii) Sistema de Carteira Hipotecária ("SCH").

i. Sistema Financeiro da Habitação ("SFH")

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor, instituiu o SFH com o objetivo de promover e facilitar a construção e a aquisição da casa própria, especialmente para a população de menor renda. Nos termos da legislação aplicável, são vedadas aplicações em terrenos não edificados, salvo quando

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

vinculadas a operações destinadas à construção. Os recursos utilizados no âmbito do SFH são provenientes, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

ii. Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”)

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, instituiu o SFI e estabeleceu normas para a concessão, aquisição e securitização de créditos imobiliários. O SFI tem como objetivo fomentar tanto o mercado primário, por meio da originação de financiamento, quanto o mercado secundário, por meio da emissão e negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis imobiliários, conferindo maior eficiência, liquidez e proteção aos credores.

iii. Sistema de Carteira Hipotecária (“SCH”)

No âmbito do SCH, as instituições financeiras utilizam recursos próprios para concessão de crédito imobiliário, por meio de operações que, em geral, apresentam maior flexibilidade quanto a valores financiados, prazos e condições, sendo usualmente aplicáveis a imóveis de maior valor e fora dos limites estabelecidos para outros sistemas de financiamento.

Sistema Financeiro Imobiliário

O Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) foi instituído pela Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514”), com o objetivo de estabelecer as bases para a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários no país. O SFI busca fomentar tanto o mercado primário, por meio da concessão de crédito, quanto o mercado secundário, por meio da negociação de títulos lastreados em recebíveis imobiliários, oferecendo instrumentos que conferem maior eficiência, segurança jurídica e proteção aos credores.

O SFI abrange operações realizadas por diversas instituições autorizadas, incluindo caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, instituições com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias, bem como outras entidades habilitadas pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”).

Adicionalmente, operações de comercialização, arrendamento mercantil e financiamento imobiliário podem ser realizadas por entidades não financeiras, nas mesmas condições permitidas às instituições integrantes do SFI. Nesses casos, a legislação autoriza a pactuação de juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

No âmbito do SFI, as operações de crédito imobiliário podem contar, dentre outras, com as seguintes garantias: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de compra e venda e/ou locação de imóveis; (iii) alienação fiduciária de bem imóvel; e (iv) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos imobiliários.

A Lei nº 9.514 também regulamentou a securitização de créditos imobiliários, ampliando a eficiência e o acesso ao financiamento do setor. Nesse contexto, a securitização é realizada por companhias securitizadoras, cujo objeto é adquirir e estruturar créditos imobiliários para emissão de valores mobiliários lastreados nesses ativos, destacando-se os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários, e representam promessa de pagamento em dinheiro aos investidores, conforme a legislação aplicável.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, instituiu o SFH com o objetivo de promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos destinados ao financiamento no âmbito do SFH são provenientes, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

O FGTS corresponde a contribuição obrigatória equivalente a 8,0% da remuneração dos trabalhadores sujeitos ao regime da Consolidação das Leis Trabalhistas ("CLT"), sendo administrado pela Caixa Econômica Federal. A utilização desses recursos para o financiamento imobiliário está condicionada ao atendimento de requisitos específicos, dentre os quais destacam-se:

- o valor do financiamento, incluindo principal e encargos, limitado a até 90% do valor de avaliação do imóvel;
- o valor máximo do imóvel financiado, atualmente fixado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), conforme limites vigentes desde 2019.

Adicionalmente, para a contratação de financiamento, o adquirente deve, entre outros requisitos, residir ou trabalhar na localidade do imóvel e não possuir outro imóvel residencial na mesma região.

Os financiamentos realizados no âmbito do SFH, em geral, apresentam condições mais favoráveis em comparação às operações fora desse sistema, incluindo taxas de juros limitadas a até 12% ao ano e prazos que podem atingir até 35 anos.

As operações de financiamento podem contar com diversas modalidades de garantia, dentre as quais: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel objeto da operação; (ii) alienação fiduciária do imóvel financiado, nos termos da Lei nº 9.514; (iii) garantia real sobre outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou (iv) outras garantias admitidas pelo agente financeiro. A liberação dos recursos está condicionada à formalização dessas garantias.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de parcela direcionada ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), também podem ser alocados às carteiras próprias das instituições financeiras.

No âmbito do Sistema de Carteira Hipotecária, as operações são realizadas pelos bancos por meio de suas carteiras próprias, permitindo a concessão de financiamentos habitacionais com maior flexibilidade em relação às condições aplicáveis no SFH, especialmente no que se refere às taxas de juros e aos valores financiados.

Esse modelo contribuiu para o aumento da competição no mercado de crédito imobiliário e para a melhoria das condições de financiamento, incluindo redução de taxas e alongamento de prazos. Como consequência, entre meados da década de 2000 e o início da década seguinte, observou-se um período de expansão do setor imobiliário superior à média histórica.

Lei dos Distratos

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei dos Distratos"), conforme em vigor, dispõe sobre os requisitos aplicáveis aos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas no âmbito de incorporações imobiliárias, bem como sobre as regras para a resolução desses contratos, seja por inadimplemento do adquirente ou por distrato firmado entre as partes.

Nos termos dessa legislação, em caso de distrato, o incorporador deverá restituir ao adquirente as quantias pagas, devidamente atualizadas conforme o índice contratualmente estabelecido, podendo deduzir determinados valores. Entre essas deduções, destacam-se a comissão de corretagem e penalidade que pode atingir até 50% do montante pago, nos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, ou até 25% nos demais casos.

Adicionalmente, caso a unidade tenha sido disponibilizada ao adquirente, poderão ser descontados valores relativos a tributos incidentes sobre o imóvel, cotas condominiais e contribuições associativas,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

referentes ao período em que a unidade esteve à sua disposição, bem como taxa de fruição do imóvel, equivalente a 0,5% do valor do contrato, além de outros encargos contratuais aplicáveis.

A Lei dos Distratos também estabelece que o atraso na entrega do empreendimento em até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data prevista em contrato, não enseja a resolução do contrato pelo adquirente nem o pagamento de penalidade pelo incorporador, desde que tal condição esteja expressamente prevista de forma clara e destacada.

Caso o atraso ultrapasse esse prazo, o incorporador passa a ser responsável pelo pagamento de indenização ao adquirente adimplente, correspondente a 1% do valor efetivamente pago à incorporadora para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice previsto contratualmente.

Resolução 4.676

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

Segundo esta Resolução, no mínimo 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à Resolução 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 revoga a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades com 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.

Legislação Municipal

A seguir, são apresentados os principais aspectos legais municipais aplicáveis aos mercados relevantes de atuação da Companhia:

Município de Belo Horizonte (MG)

O Município de Belo Horizonte é subdividido em áreas de zoneamento, para as quais são definidos parâmetros urbanísticos aplicáveis às edificações. Tais parâmetros são regulados, principalmente, pelas Leis Municipais nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, e nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, conforme em vigor.

Adicionalmente, o município dispõe de Áreas de Diretrizes Especiais (“ADEs”), que podem sobrepor-se ao zoneamento e estabelecem regras urbanísticas e fiscais específicas, de acordo com as características de cada região. Há, ainda, áreas sujeitas a Operações Urbanas, regidas por legislação própria.

A Secretaria Municipal de Regulação Urbana é responsável por orientar e fiscalizar o cumprimento da legislação urbanística, bem como promover a adequada utilização dos instrumentos urbanísticos. O

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

licenciamento de empreendimentos imobiliários pode exigir interação com órgãos ambientais em âmbito municipal, estadual e, em menor escala, federal, a depender da natureza e da localização do projeto.

Município de Nova Lima (MG)

O Município de Nova Lima possui zoneamento definido por seu Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal nº 2.007, de 28 de agosto de 2007, que regula o uso e ocupação do solo, incluindo parcelamento, desmembramento e constituição de condomínios horizontais e verticais.

O licenciamento de empreendimentos é conduzido, principalmente, pela Secretaria de Meio Ambiente, que atua em conjunto com outros órgãos municipais. A Secretaria de Planejamento e Gestão é responsável pela análise e aprovação de projetos, bem como pela fiscalização do cumprimento das normas urbanísticas.

Atualmente, o Plano Diretor do Município encontra-se em processo de revisão.

Município do Rio de Janeiro (RJ)

A Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, institui a Política Urbana e Ambiental e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, atualizado pela Lei Complementar nº 270, de 16 de Janeiro de 2024. O Plano estabelece diretrizes, instrumentos e políticas para desenvolvimento urbano, sendo avaliado a cada 5 (cinco) anos e revisto a cada 10 (dez) anos.

A legislação urbanística do município inclui normas de zoneamento, parcelamento e uso do solo, que disciplinam os tipos de construção, usos permitidos e condições de desenvolvimento para cada área.

Além do Plano Diretor, destacam-se as seguintes normas municipais: (i) Lei Complementar nº 198, de 14/01/2019 (Código de Obras); (ii) Decreto “E” nº 3.800, de 20/04/1970 (Regulamento de Licenciamento e Fiscalização); (iii) LC nº 97, de 10/07/2009 (parâmetros especiais para projetos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida); (iv) Lei Complementar nº 299, de 09/01/2026 (altera e regulamenta a LC 97); (v) Decreto nº 3046, de 27/04/1981 (parâmetros urbanísticos para a região da Barra da Tijuca); e (vi) Decreto “N” nº 11.990, de 24/03/1993.

Município de São Paulo (SP)

O Município de São Paulo possui estrutura urbanística baseada em zoneamento e regulada por um conjunto integrado de instrumentos. O principal deles é o Plano Diretor Estratégico (“PDE”), instituído pela Lei nº 16.050/2014, posteriormente atualizado, que estabelece as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, define macrozonas e orienta o adensamento urbano, especialmente ao longo dos eixos de transporte.

Complementarmente, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), conhecida como Lei de Zoneamento, estabelece parâmetros construtivos detalhados, como coeficiente de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação e usos permitidos para cada zona do município.

As Operações Urbanas Consorciadas constituem instrumentos que sobrepõem parcialmente o zoneamento, definindo regras específicas aplicáveis a determinadas áreas, incluindo parâmetros construtivos e contrapartidas urbanísticas.

Adicionalmente, os Projetos de Intervenção Urbana (“PIUs”), previstos no PDE, permitem a reestruturação de áreas estratégicas da cidade, podendo estabelecer parâmetros urbanísticos próprios e influenciar diretamente o potencial construtivo e as condições de desenvolvimento imobiliário em seus perímetros.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente (“PNMA”), instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme em vigor, estabelece que a instalação, ampliação e operação de empreendimentos

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

potencialmente causadores de degradação ambiental estão sujeitas a prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento deve ser observado nas fases de planejamento, instalação, operação e eventuais ampliações dos empreendimentos, sendo as licenças concedidas sujeitas a renovação periódica.

A competência para condução do licenciamento ambiental é disciplinada pela Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, cujo artigo 13 prevê que os empreendimentos e atividades devem ser licenciados por um único ente federativo, de acordo com as atribuições estabelecidas na referida legislação. Para esse fim, a norma define critérios de alocação de competência com base no porte, potencial poluidor, natureza da atividade e abrangência dos impactos ambientais.

De forma geral, a distribuição de competências ocorre nos seguintes termos:

- União (IBAMA): responsável pelo licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades localizados ou desenvolvidos (i) conjuntamente no Brasil e em país limítrofe; (ii) no mar territorial, plataforma continental ou zona econômica exclusiva; (iii) em terras indígenas; (iv) em unidades de conservação federais, exceto Áreas de Proteção Ambiental (APAs); ou (v) em dois ou mais Estados. Compete, ainda, à União o licenciamento de atividades (a) de caráter militar, ressalvadas hipóteses específicas; (b) que envolvam material radioativo ou energia nuclear, mediante parecer da Comissão Nacional de Energia Nuclear (“CNEN”); e (c) enquadradas em tipologia definida por ato do Poder Executivo.**
- Órgãos municipais: responsáveis pelo licenciamento de empreendimentos com impacto ambiental de âmbito local, conforme tipologia definida em âmbito estadual, bem como daqueles localizados em unidades de conservação instituídas pelo Município, exceto APAs.
- Órgãos estaduais: responsáveis pelo licenciamento de atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores, ou capazes de causar degradação ambiental, ressalvadas as competências da União e dos Municípios, bem como daqueles localizados em unidades de conservação estaduais, exceto APAs.**

No que se refere especificamente às atividades da construção civil, em grande parte dos mercados em que a Companhia atua, o licenciamento ambiental é conduzido predominantemente em âmbito municipal, podendo envolver, conforme o caso, a atuação de órgãos estaduais e federais.

O processo de licenciamento ambiental, regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente nº 237, de 19 de dezembro de 1997 (“Resolução CONAMA nº 237/97”), é estruturado em sistema trifásico, no qual a emissão de cada licença depende da obtenção da licença anterior, conforme descrito a seguir:

- i. Licença Prévia: concedida na fase inicial de planejamento do empreendimento, aprova sua localização e concepção, atesta sua viabilidade ambiental e estabelece os requisitos e condicionantes a serem atendidos nas fases seguintes;
- ii. Licença de Instalação: autoriza a implantação do empreendimento de acordo com os projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes estabelecidas; e
- iii. Licença de Operação: autoriza o início da operação, após verificação do cumprimento das exigências previstas nas licenças anteriores.**

No caso de empreendimentos considerados de significativo impacto ambiental, aplica-se a obrigação de compensação ambiental, nos termos do artigo 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (“SNUC”). Nessa hipótese, o empreendedor deverá apoiar a implantação e manutenção de Unidades de Conservação (“UCs”), entendidas como espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos com objetivos de conservação.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

De acordo com o Decreto nº 6.848, de 14 de maio de 2009, o valor da compensação ambiental não deverá exceder 0,5% dos investimentos necessários para a implantação do empreendimento, excluídos os custos relacionados a medidas mitigadoras.

O não cumprimento das obrigações ambientais, incluindo medidas compensatórias e condicionantes das licenças, pode ensejar a aplicação de penalidades administrativas, nos termos do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008, tais como multas, embargo ou suspensão de atividades, sem prejuízo de eventual responsabilização nas esferas civil e penal.

Adicionalmente, a ausência de licenciamento ambiental, quando exigido, pode resultar em sanções administrativas relevantes, incluindo multas e medidas restritivas à atividade, independentemente da ocorrência de dano ambiental efetivo.

Nesse contexto, eventuais obstáculos ou atrasos na obtenção das licenças ambientais, bem como dificuldades no atendimento às condicionantes impostas pelos órgãos competentes, podem impactar o cronograma de implantação dos empreendimentos da Companhia, afetando o desenvolvimento e a comercialização de seus projetos.

A implantação de empreendimentos imobiliários pode envolver atividades como terraplenagem e supressão de vegetação, as quais dependem de prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condição para tais autorizações, podem ser exigidas medidas compensatórias, como o plantio de mudas, recuperação de áreas ou outras obrigações ambientais. O descumprimento dessas exigências pode caracterizar infração ambiental, sujeitando o responsável às penalidades cabíveis.

A Companhia informa que, em relação aos empreendimentos em desenvolvimento, não possui custos relevantes provisionados relacionados a medidas mitigadoras decorrentes de supressão de vegetação.

Responsabilidade Ambiental

A responsabilidade ambiental, entendida como a obrigação de reparação por danos causados ao meio ambiente, encontra fundamento no artigo 225, §3º, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual as condutas e atividades lesivas ao meio ambiente sujeitam os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

A responsabilidade ambiental pode manifestar-se de forma independente em três esferas: (i) administrativa; (ii) civil; e (iii) penal. Tais esferas são autônomas entre si, de modo que uma mesma conduta pode ensejar a aplicação simultânea de sanções em cada uma delas.

Nesse contexto, a eventual responsabilização em uma esfera não exclui, necessariamente, a incidência de responsabilização nas demais.

Recursos Hídricos

A Lei Federal nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, estabelece que o uso de recursos hídricos depende de outorga prévia, aplicável às atividades que envolvam captação de água ou lançamento de efluentes em corpos d'água.

A outorga de direito de uso de recursos hídricos deve ser concedida pelo órgão gestor competente, incluindo, dentre outras hipóteses, a captação de água subterrânea por meio de poços artesianos.

A captação ou o lançamento realizado sem a devida outorga sujeitam o infrator a sanções administrativas, tais como advertência, embargo, interdição e aplicação de multas simples ou diárias, proporcionais à gravidade da infração, que podem variar entre R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a destinação final de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. O descumprimento dessas normas pode ensejar sanções administrativas e penais, além de responsabilização civil por eventuais danos ao meio ambiente.

A Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, conforme alterada (“Resolução CONAMA nº 307/02”), estabelece diretrizes e critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, com o objetivo de minimizar seus impactos ambientais. Nos termos dessa norma, os resíduos são classificados em quatro classes, sendo definida, para cada uma, a forma adequada de reutilização, reciclagem ou destinação final. A referida resolução veda expressamente a destinação desses resíduos em aterros domiciliares, áreas de descarte irregular (“bota-fora”), encostas, corpos d’água, lotes vagos e outras áreas protegidas por lei.

Adicionalmente, os resíduos da construção civil devem ser encaminhados a empreendimentos devidamente licenciados junto ao órgão ambiental competente, aptos a realizar sua destinação e tratamento, conforme aplicável.

Os empreendedores enquadrados como grandes geradores de resíduos estão sujeitos à elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (“PGRCC”), documento que define os procedimentos para o manejo ambientalmente adequado dos resíduos, abrangendo as etapas de caracterização, triagem, acondicionamento, transporte e destinação. Nos casos em que o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, o PGRCC deve ser apresentado ao órgão competente para análise, juntamente com o respectivo projeto.

A Companhia adota o PGRCC como instrumento de gestão de resíduos em suas operações, contemplando o mapeamento do ciclo de vida dos materiais e estabelecendo diretrizes voltadas à redução, reutilização e reciclagem. O plano também prevê a destinação ambientalmente adequada dos resíduos e a implementação de ações de conscientização e capacitação socioambiental nos canteiros de obras.

Política Nacional dos Resíduos Sólidos

A Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos (“PNRS”), dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos. Cumpre destacar a instituição da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos (artigo 30), por meio de atribuições individualizadas e encadeadas, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes, os consumidores e os titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos.

A responsabilidade compartilhada tem por objetivo minimizar o volume de resíduos sólidos e rejeitos gerados, bem como reduzir os impactos causados à saúde humana e à qualidade ambiental. É importante ressaltar a definição de logística reversa (artigo 33) apresentada pela nova Política Nacional como o instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado pelo conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada. Tanto a responsabilidade compartilhada, quanto a logística reversa podem acarretar o aumento de custos no gerenciamento dos resíduos sólidos da Companhia.

Áreas Contaminadas

Os Estados brasileiros, por meio de suas Secretarias de Meio Ambiente ou agências ambientais, vêm adotando critérios cada vez mais rigorosos para o gerenciamento de áreas contaminadas, incluindo a definição de padrões de qualidade para o solo e águas subterrâneas.

Em âmbito federal, a Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, estabelece critérios e valores orientadores para a qualidade do solo, bem como diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas decorrentes de atividades antrópicas. Nos termos dessa norma, o gerenciamento dessas áreas deve buscar: (i) eliminar ou reduzir riscos à saúde humana; (ii) minimizar impactos ao meio

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

ambiente; (iii) evitar danos a bens a proteger; (iv) prevenir impactos ao bem-estar público durante as ações de reabilitação; e (v) viabilizar o uso atual ou futuro da área, conforme o planejamento urbanístico aplicável.

Para tanto, o gerenciamento de áreas contaminadas compreende, de forma geral, as seguintes etapas:

- Identificação: avaliação preliminar para identificação de áreas suspeitas de contaminação, podendo envolver investigação confirmatória;
- Diagnóstico: realização de investigação detalhada e avaliação de risco, com o objetivo de subsidiar a definição das medidas de intervenção; e
- Intervenção: execução de ações de controle e monitoramento, destinadas à eliminação do perigo ou redução dos riscos a níveis aceitáveis, considerando o uso atual e pretendido da área.

Destaca-se que a Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, do estado de São Paulo, estabelece normas mais restritivas para o gerenciamento de áreas contaminadas, prevendo, entre outros aspectos, a obrigação de comunicação imediata aos órgãos competentes em caso de indícios de contaminação, bem como a adoção de medidas de controle e remediação, sob pena de sanções que podem alcançar até R\$ 50,0 milhões. Em determinadas situações, pode ser exigida a prestação de garantia financeira ou seguro para assegurar a execução das medidas de remediação.

O descumprimento das obrigações relacionadas à identificação, investigação e remediação de áreas contaminadas pode sujeitar o responsável a sanções administrativas e penais, além de responsabilização civil, podendo incluir a obrigação de custear integralmente a descontaminação da área, ainda que não tenha sido o causador da contaminação.

No âmbito de suas operações, a Companhia não realiza, previamente à aquisição dos terrenos, estudos específicos para identificação de contaminações, em razão das características e prazos inerentes às negociações. Contudo, tais análises integram os procedimentos de *due diligence* realizados após a aquisição, quando da estruturação dos empreendimentos, possibilitando a identificação de eventuais indícios de contaminação.

Nessas hipóteses, a Companhia pode exercer o direito de rescisão contratual, conforme cláusulas resolutivas usualmente previstas em seus contratos de aquisição de terrenos. Até a presente data, a Companhia não possui contingências relevantes relacionadas à contaminação de seus empreendimentos. Adicionalmente, a obtenção das licenças ambientais segue o cronograma estimado para a execução dos projetos; contudo, por envolver diferentes órgãos e esferas administrativas, os prazos podem variar e impactar o desenvolvimento dos empreendimentos.

A implantação de projetos imobiliários pode envolver atividades como terraplenagem e supressão de vegetação, as quais dependem de autorização prévia dos órgãos ambientais e podem implicar a imposição de medidas compensatórias. O descumprimento dessas exigências configura infração ambiental, sujeitando o responsável às penalidades cabíveis.

De forma geral, o ambiente regulatório ambiental apresenta tendência de crescente rigor, o que pode implicar aumento de custos e eventuais restrições operacionais. Nesse contexto, as atividades da Companhia estão sujeitas ao arcabouço normativo aplicável, podendo ser impactadas por alterações regulatórias futuras.

Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

A legislação relativa à privacidade e proteção de dados tem evoluído nos últimos anos, estabelecendo regras mais claras e objetivas sobre o tratamento de dados pessoais pelas organizações.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

No ordenamento jurídico brasileiro, os direitos à intimidade e à vida privada encontram fundamento na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002. Historicamente, na ausência de uma norma específica e abrangente, a análise da legalidade das práticas de tratamento de dados pessoais era realizada de forma casuística pelo Poder Judiciário.

Posteriormente, outras normas contribuíram para a regulamentação do tema, como o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), que disciplinou a formação de bancos de dados e cadastros de consumidores, e a Lei nº 12.414/11 (“Lei do Cadastro Positivo”), que estabeleceu regras para a criação de cadastros de histórico de crédito, posteriormente alterada para prever a inclusão automática dos titulares, com possibilidade de exclusão mediante solicitação. Adicionalmente, a Lei nº 12.965/14 (“Marco Civil da Internet”) passou a regular aspectos relacionados ao tratamento de dados no ambiente digital.

Nesse contexto, a aprovação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados” ou “LGPD”), representou a consolidação de um regime jurídico unificado e abrangente para o tratamento de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece princípios, direitos dos titulares e obrigações para organizações que realizam operações de tratamento de dados, aplicando-se de forma transversal a todos os setores da economia.

A LGPD possui aplicação extraterritorial, incidindo sobre operações de tratamento de dados que: (i) sejam realizadas no território nacional; (ii) tenham por objetivo a oferta ou fornecimento de bens ou serviços a indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) envolvam dados coletados no país, independentemente do local da sede da organização.

No âmbito de suas atividades, a Companhia adota políticas e procedimentos voltados à proteção de dados pessoais, comprometendo-se a tratar dados de colaboradores, clientes, fornecedores e demais partes relacionadas em conformidade com a legislação aplicável, observando requisitos de segurança, confidencialidade e governança.

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

A Companhia conduz suas atividades em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todas as fases de desenvolvimento de seus empreendimentos, sem adesão formal a normas específicas ou padrões internacionais de proteção ambiental.

No processo de aquisição de terrenos, a Companhia considera os aspectos ambientais relevantes, incluindo a eventual existência de mananciais, vegetação sob regime de proteção, sobreposição com Unidades de Conservação e a presença de áreas de preservação permanente ou de reserva legal.

Em razão de sua atuação em diferentes estados, a Companhia mantém interface contínua com os órgãos ambientais competentes, sendo responsável pelos procedimentos necessários desde a aquisição dos terrenos até a obtenção das licenças e autorizações requeridas para o desenvolvimento dos empreendimentos. Nesse contexto, observa-se a crescente rigidez regulatória ambiental, sendo que a Companhia vem atendendo às exigências estabelecidas pelos órgãos competentes.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a titularidade de marcas é adquirida por meio de registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), autarquia federal responsável pela proteção de direitos de propriedade intelectual.

Uma vez concedido o registro, o titular passa a deter o direito de uso exclusivo da marca em território nacional pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por períodos sucessivos de igual duração. Durante o trâmite do processo de registro, o depositante detém apenas expectativa de direito, a qual pode não se converter em titularidade definitiva em casos como: (i) inadimplemento de taxas devidas; (ii) indeferimento do pedido; ou (iii) não atendimento de exigências formuladas pelo INPI.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Atualmente, a Companhia é titular de marcas registradas no Brasil junto ao INPI, nas classes relacionadas à prestação de serviços de construção e engenharia civil, incluindo as marcas mistas “Patrimar” e “Novolar”, consideradas relevantes para o desenvolvimento de suas atividades. A Companhia também é titular de nomes de domínio associados a tais marcas.

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

A Companhia não realizou contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

ii. Em favor de partidos políticos

A Companhia não realizou contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

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

A Companhia não realizou contribuições financeiras destinadas ao custeio de atividades de influência em decisões de políticas públicas.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 – Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

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

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

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

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

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

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 – Efeitos relevantes na regulação estrangeira

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

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 – Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ESG)

a. Se o emissor divulga informações ESG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

O Grupo Patrimar divulga informações ESG em documento específico. Nos anos anteriores, a divulgação ocorreu por meio do Relatório de Sustentabilidade. No exercício de 2025, a Companhia reportará as informações ESG por meio do Relato Integrado, no qual são apresentados compromissos, ações e resultados ambientais, sociais e de governança referentes ao exercício de 2025, elaborado em conformidade com padrões internacionais de reporte, como GRI, SASB e IFRS S1.

b. A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O Relato Integrado do Grupo Patrimar foi elaborado em conformidade com os GRI Standards 2021 (Global Reporting Initiative), incorporando indicadores do Sustainability Accounting Standards Board (SASB) aplicáveis ao setor de incorporação imobiliária (*Real Estate*), bem como as normas internacionais IFRS S1, emitidas pelo International Sustainability Standards Board ("ISSB"). O documento também adota a abordagem de dupla materialidade proposta pela GRI e pelo EFRAG, segue os princípios do Pacto Global da ONU e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS") e, pela primeira vez, aplica o *framework* do Relato Integrado, desenvolvido pelo International Integrated Reporting Council ("IIRC").

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

O Relatório é elaborado com o apoio de consultoria especializada independente. Após a consolidação das informações, o documento passa por um processo interno de revisão, envolvendo as áreas competentes da Companhia, até sua aprovação final pela Administração, previamente à publicação.

Atualmente, o Relatório ainda não conta com asseguração externa concluída, encontrando-se o processo de contratação de entidade independente para verificação externa em andamento. Assim que a asseguração for finalizada, o relatório de asseguração será divulgado na página de Relações com Investidores da Companhia e anexado ao Relato Integrado, garantindo maior transparência e confiabilidade das informações divulgadas.

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

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

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

O relatório considera a divulgação da matriz de materialidade e de indicadores-chave de desempenho (KPIs) ESG. A matriz de materialidade do Grupo Patrimar foi atualizada com base na abordagem de dupla materialidade, por meio de análise documental, *benchmarking* setorial, engajamento de áreas estratégicas e consulta estruturada a 1.197 *stakeholders*, representando 12 grupos de relacionamento.

Foram identificados 14 impactos relevantes, consolidados em cinco temas materiais, definidos a partir de metodologia de *heatmap* de severidade e probabilidade, alinhada ao COSO-ERM, os quais orientam a estratégia de sustentabilidade, a gestão de riscos e a definição dos indicadores ESG.

Os indicadores materiais estão alinhados às referências internacionais GRI, SASB (setor imobiliário) e IFRS S1, abrangendo aspectos ambientais, sociais, de governança e de gestão de riscos. Os cinco temas prioritários, com maior potencial de impacto na geração de valor ao longo do tempo, são:

- Saúde e segurança do trabalho;
- Reputação e confiança do mercado;

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

- Estratégia climática e eficiência construtiva;
- Resiliência financeira e acesso a capital;
- Disponibilidade e qualificação da força de trabalho.

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

O Relatório considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (“ONU”), os quais são utilizados como referência para orientar a estratégia de sustentabilidade, a definição de prioridades e a comunicação dos impactos do negócio.

A partir da análise de materialidade e dos temas prioritários identificados, os ODS materiais para o negócio do emissor incluem, principalmente:

- ODS 3 – Saúde e Bem-Estar, relacionado à saúde e segurança do trabalho;
- ODS 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico, associado à disponibilidade e qualificação da força de trabalho e às práticas na cadeia de valor;
- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, vinculado às atividades do setor imobiliário e à eficiência construtiva;
- ODS 12 – Consumo e Produção Responsáveis, relacionado à eficiência de processos e uso de recursos;
- ODS 13 – Ação contra a Mudança do Clima, associado à estratégia climática e à gestão de impactos ambientais; e
- ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes, relacionado à governança corporativa, reputação e confiança do mercado.

Esses ODS refletem os temas com maior relevância para o desempenho do negócio e para a geração de valor de longo prazo para seus *stakeholders*.

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

O Relatório do exercício de 2025 irá considerar as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (“TCFD”), por meio do alinhamento às normas IFRS S1, que incorporam e consolidam os princípios da TCFD para a divulgação de riscos e oportunidades climáticas, governança, estratégia, gestão de riscos e métricas relacionadas ao clima.

Adicionalmente, o reporte está alinhado a referenciais internacionais reconhecidos, como os GRI Standards e as métricas setoriais do SASB, assegurando uma divulgação consistente e comparável das informações financeiras e não financeiras relacionadas às 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

A Companhia realiza inventário de emissões de gases de efeito estufa (“GEE”), como parte de sua estratégia climática e de gestão de impactos ambientais.

O inventário contempla as emissões dos Escopos 1, 2 e 3, sendo:

Escopo 1: emissões diretas provenientes de fontes próprias ou controladas pela Companhia;

Escopo 2: emissões indiretas decorrentes do consumo de energia elétrica adquirida;

Escopo 3: demais emissões indiretas ao longo da cadeia de valor, incluindo atividades relevantes relacionadas a fornecedores, transporte, resíduos, deslocamento de colaboradores e outras fontes aplicáveis ao negócio.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

As informações relativas ao inventário de emissões, bem como à estratégia climática e indicadores ambientais correlatos, são divulgadas no Relato Integrado/Relatório de Sustentabilidade da Companhia, disponível na página de Relações com Investidores do emissor na rede mundial de computadores. Informações adicionais podem ser consultadas no respectivo relatório anual publicado no site institucional de RI.

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

i. A não divulgação de informações ESG

Não se aplica. A Companhia divulga informações ESG de forma estruturada e periódica, por meio de seus relatórios corporativos, incluindo o Relato Integrado/Relatório de Sustentabilidade, elaborados com base em padrões e referenciais internacionais reconhecidos. As divulgações abrangem aspectos ambientais, sociais e de governança, assegurando transparência e prestação de contas aos seus *stakeholders*. Dessa forma, não há não divulgação de informações ESG por parte do emissor.

ii. A não adoção de matriz de materialidade

Não se aplica. A Companhia adota matriz de materialidade, a qual foi revisada com base em abordagem de dupla materialidade, considerando impactos financeiros e socioambientais. O processo envolve análise documental, benchmarking setorial, engajamento das áreas estratégicas e consulta estruturada a *stakeholders*, sendo utilizada como base para a definição dos temas materiais, dos indicadores ESG e para o direcionamento da estratégia de sustentabilidade e da gestão de riscos. Portanto, não há não adoção de matriz de materialidade nas informações ESG divulgadas.

iii. A não adoção de indicadores-chave de desempenho ESG

Não se aplica. A Companhia adota indicadores-chave de desempenho (“KPIs”) ESG, definidos a partir de sua matriz de dupla materialidade, da avaliação de riscos e oportunidades e do alinhamento às principais normas e referenciais internacionais, incluindo GRI Standards, SASB (setor imobiliário) e IFRS S1.

Os KPIs ESG adotados abrangem aspectos ambientais, sociais e de governança, sendo utilizados para monitorar o desempenho da Companhia, apoiar a tomada de decisão e orientar a estratégia de sustentabilidade. Dessa forma, não há não adoção de indicadores-chave de desempenho ESG nas informações ASG divulgadas.

iv. A não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ESG divulgadas

As informações ESG divulgadas ainda não passaram por auditoria ou revisão externa independente. Atualmente, os conteúdos são submetidos a um processo interno de validação e revisão, envolvendo as áreas responsáveis, com aprovação final pela Administração, antes de sua publicação.

A Companhia encontra-se em processo de contratação de entidade independente para a realização de asseguarção externa, com o objetivo de reforçar a confiabilidade, a consistência e a transparência das informações ESG divulgadas. A implementação dessa verificação independente está prevista para ciclos futuros de reporte, conforme a evolução das práticas de governança e gestão da Companhia.

v. A não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ESG divulgadas

Não se aplica. As informações ESG divulgadas consideram os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e adotam recomendações relacionadas a questões climáticas emanadas por entidades reconhecidas.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

O reporte está alinhado às normas IFRS S1, que incorporam os princípios da TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*), bem como a referenciais internacionais como GRI e SASB, assegurando a divulgação estruturada de riscos e oportunidades climáticas, impactos socioambientais e aspectos de governança.

Dessa forma, não há não consideração dos ODS nem ausência de adoção de recomendações climáticas reconhecidas nas informações ESG divulgadas pela Companhia.

vi. A não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não se aplica. A Companhia realiza inventários de emissões de gases de efeito estufa ("GEE"), contemplando os Escopos 1, 2 e 3, cujas informações são divulgadas no Relato Relatório de Sustentabilidade/Integrado.

No exercício de 2024, a Companhia efetuou a compensação das emissões dos Escopos 1 e 2 e pretende dar continuidade a esse processo nos próximos anos, com previsão de expandir a compensação para o Escopo 3, de forma progressiva.

Adicionalmente, a Companhia tem como diretriz a realização de verificação por terceira parte sobre o inventário de emissões do exercício de 2025, visando reforçar a confiabilidade, a transparência e a robustez das informações climáticas divulgadas.

Dessa forma, não se caracteriza a não realização de inventários de emissões de GEE no âmbito das informações ESG divulgadas.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 – Informações de sociedade de economia mista

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

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

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

Em 23 de dezembro de 2025, a Companhia adquiriu, junto à Construtora Novolar Ltda., a totalidade das quotas das sociedades de propósito específico (“SPEs”) Campo Grande, Jardins, Indaiatuba, Nilo Peçanha e Penha RJ.

Posteriormente, no âmbito de reorganização societária, a Companhia transferiu essas participações, juntamente com outras SPEs, para sua controlada Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Alicerce”).

Adicionalmente, foi aprovada a alienação de até 35% do capital da Alicerce ao FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário, bem como a possibilidade de futura aquisição, total ou parcial, das quotas da Alicerce e das SPEs por referido investidor.

Exceto pela operação descrita acima, não foram realizadas, nos exercícios sociais de 2025, 2024 e 2023, aquisições ou alienações de ativos relevantes que não se enquadrem como operações normais de negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 – Operações societárias/ Aumento ou redução de capital

Operações Societárias

A seguir, são descritas as principais operações societárias realizadas pela Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente:

Formação de *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 12 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu a formação de *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Performance Empreendimentos”) mediante a assinatura dos documentos definitivos para investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda. (“Viv In”) e na Livizi Property Management Ltda. (“Livizi”). A operação tem como objetivo o desenvolvimento, construção, locação e gestão de empreendimentos residenciais multifamiliares no Brasil, no modelo exclusivo de locação (“Modelo Rental”).

Nesse contexto, os empreendimentos são estruturados por uma sociedade dedicada ao desenvolvimento (“Viv In”) e geridos por sociedade específica (“Livizi”), ambas com participação inicial de 50% (cinquenta por cento) de cada um dos parceiros, direta ou indiretamente.

Trata-se de iniciativa ainda em fase inicial, sem impactos relevantes nos resultados da Companhia até o momento.

As informações relativas a essa operação constam dos Fatos Relevantes divulgados em 1º de novembro de 2022 e 12 de janeiro de 2023, bem como da ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de dezembro de 2022, disponíveis nas páginas de relações com investidores da Companhia em (<https://ri.patrimar.com/>) e na página da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em (www.cvm.gov.br).

Contrato de Compra e Venda de Participação Societária

Em 23 de dezembro de 2025, a Companhia aprovou a celebração do Contrato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças (“Contrato”) com o FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, gerido pela Manatí Capital Management (“Fundo”), tendo como interveniente anuente a Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alicerce” ou “Sociedade”).

Nos termos do Contrato, a Companhia alienou ao Fundo, em caráter definitivo, quotas representativas do capital social da Alicerce, pelo preço total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). A Sociedade, por sua vez, é titular de 100% do capital social das SPEs relacionadas. Adicionalmente, o Fundo se comprometeu a aportar, na Sociedade, o valor adicional de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em datas sucessivas pactuadas entre as partes, devendo o aporte total ser concluído em um prazo de até 7 (sete) meses após a assinatura do Contrato, resultando em uma participação total de até 35% do capital social.

Em 30 de dezembro de 2025, a operação foi concluída, com liquidação parcial no montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), relativos ao valor total previsto de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) da operação.

As informações acerca da referida operação podem ser verificadas por meio de Fato Relevante e da ata da Reunião do Conselho de Administração em 23 de dezembro de 2025, bem como por Comunicado ao Mercado divulgado em 30 de dezembro de 2025, disponíveis na página de relações com investidores da Companhia em (<https://ri.patrimar.com/>) e na página da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em (www.cvm.gov.br).

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

Alienação de Participação Relevante - PRMV

Em 22 de dezembro de 2025, os acionistas Alexandre Elias Araujo Veiga, Heloisa Martins Veiga, Patrícia Martins Veiga e Renata Martins Veiga Couto (todos em conjunto “Acionistas Pessoas Física”) alienaram à empresa PRMV Participações Ltda (“PRMV”), sociedade por eles integralmente controlada e atual acionista controladora direta da Companhia, a totalidade das ações de sua titularidade direta, correspondentes a 20.221.434 ações ordinárias, representativas de 36,09% do capital social.

A operação teve como objetivo a reorganização das participações societárias e estratégias de gestão patrimonial dos acionistas. Como resultado, a PRMV passou a deter 100% das ações ordinárias da Companhia, sem alteração do controle final exercido pela família Veiga.

1.13 Acordos de acionistas

1.13 – Acordos de acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía acordos de acionistas em vigor nos últimos três exercícios sociais, incluindo o exercício social corrente.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Alterações significativas na condução dos negócios

Não aplicável, tendo em vista que não ocorreram alterações significativas na condução dos negócios da Companhia nos últimos três exercícios sociais, incluindo o exercício social corrente.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15 – Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Não aplicável, tendo em vista que não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais, incluindo o exercício social corrente, contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não se enquadrem em suas atividades operacionais.

Os contratos relacionados a operações societárias e alterações no capital estão descritos no item 1.12.

1.16 Outras informações relevantes

1.16 – Outras informações relevantes

Além das informações relativas às principais atividades do emissor e de suas controladas, não há outras informações relevantes, referentes ao último exercício social, que não estejam descritas neste Formulário de Referência.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. Comentários dos diretores

2.1 – Condições financeiras e patrimoniais

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as (i) demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, as quais foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

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

Os comentários dos diretores da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia e visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar as demonstrações financeiras para (i) os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023; e (ii) as informações contábeis intermediárias consolidadas, relativas aos períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro 2025, 2024 e 2023, bem como compreender as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras entre os períodos analisados e os principais fatores que explicam essas variações. A administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

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

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

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

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

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

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

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou %)	2025	2024	2023
(A) Dívida Bruta ⁽¹⁾	1.509.359	1.228.400	802.876
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	470.001	265.431	164.443
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	1.039.358	962.969	638.433
(B) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	452.725	438.082	597.106
Caixa e equivalentes de caixa	399.855	302.281	425.150

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Títulos e valores mobiliários	52.870	135.801	171.956
(C=A-B) Dívida Líquida	1.056.634	790.318	205.770
(D) Total do Patrimônio Líquido	552.614	565.112	571.490
(E=C/D) Dívida Líquida/Total do Patrimônio Líquido	191,21%	139,85%	36,01%

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

A Companhia encerrou o exercício de 2025 com aumento da dívida líquida e da alavancagem em relação aos exercícios de 2024 e 2023, refletindo, principalmente, o ciclo de investimentos dos últimos anos associado ao maior volume de obras em execução. Apesar da elevação desses indicadores, a estrutura de endividamento permanece alinhada ao planejamento estratégico da Companhia, com perfil adequado de prazos e compatível com o estágio de desenvolvimento dos empreendimentos.

Com a conclusão das obras que sustentaram o crescimento da Companhia nos últimos anos, a Administração tem como perspectiva a mitigação da dívida líquida e da alavancagem ao longo dos próximos trimestres à medida que se intensifique a geração de caixa.

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

Índice de alavancagem financeira

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou %)	2025	2024	2023
Dívida Bruta	1.509.359	1.228.400	802.876
Caixa e equivalentes de caixa	(399.855)	(302.281)	(425.150)
Títulos e valores mobiliários	(52.870)	(135.801)	(171.956)
Dívida líquida (a)	1.056.634	790.318	205.770
Total do Patrimônio Líquido	552.614	565.112	571.490
Capital Total (b)	1.609.248	1.355.430	777.260
Índice de alavancagem financeira (a/b)	65,7%	58,3%	26,5%

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

Em 2025, o índice de alavancagem financeira apresentou aumento em relação aos exercícios sociais de 2024 e 2023, reflexo da expansão do endividamento líquido associado ao ciclo de investimentos em curso nos últimos anos. Esse movimento está diretamente relacionado ao maior volume de obras em execução e ao consequente aumento da necessidade de capital para financiamento da operação.

O nível de alavancagem observado permanece compatível com o estágio das obras em andamento e com a estrutura de capital planejada. A Administração destaca, para os próximos exercícios, a expectativa de redução global desse indicador, em função da intensificação de geração de caixa decorrente da conclusão e entrega das obras em andamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Índice de liquidez corrente

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou frações)	2025	2024	2023
Ativo Circulante (a)	2.177.322	1.603.176	1.424.017
Passivo Circulante (b)	974.213	730.087	617.620
Liquidez Corrente (a/b)	2,2	2,2	2,3

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

Em 2023, o índice registrou 2,3, resultado da decisão estratégica de alocar caixa e disponibilidades no ciclo de construção de obras, visando otimizar custos por ganho de escala.

Em 2024, a Companhia realizou duas captações e liquidou três obrigações financeiras, promovendo uma gestão ativa do seu endividamento. Como reflexo dessas movimentações, o índice de liquidez apresentou um recuo de 0,1 ponto em relação a 2023.

Já em 2025, o índice de liquidez corrente manteve-se estável em relação ao exercício de 2024, refletindo o aumento proporcional tanto do ativo circulante quanto do passivo circulante ao longo do período. A evolução desses saldos está diretamente relacionada ao maior volume de operações e ao estágio mais avançado do ciclo de investimentos da Companhia, com maior concentração de recursos vinculados à execução das obras em andamento e maior recebimento das vendas realizadas.

b. Estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2025, 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 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou frações)	2025	2024	2023
Passivo Circulante (a)	974.213	730.087	617.620
Passivo Não Circulante (b)	1.492.841	1.274.506	922.184
Total do Patrimônio Líquido (c)	552.614	565.112	571.490
Total (d)	3.019.668	2.569.705	2.111.294
Capital de Terceiros ((a+b)/d)	81,7%	78,0%	72,9%
Capital Próprio (c/d)	18,3%	22,0%	27,1%

Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital contava com 72,9% de capital de terceiros e 27,1% de capital próprio, apresentando redução, em relação ao ano anterior, na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital.

Em 31 de dezembro de 2024, o aumento do capital de terceiros em relação a 2023 deveu-se à movimentação de empréstimos corporativos entre o longo e o curto prazo visando ao alongamento da dívida e ao equilíbrio da estrutura de capital, bem como ao aumento do financiamento à construção, em função do crescimento dos lançamentos e do número de obras em andamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025, a estrutura de capital da Companhia apresentou maior participação de capital de terceiros em comparação aos exercícios de 2024 e 2023, reflexo, principalmente, do aumento do financiamento à construção, em linha com a estratégia adotada pela Companhia para suportar a expansão das atividades e o maior volume de obras em execução.

A Administração avalia que a atual estrutura de capital é adequada para a continuidade das operações e que o nível de alavancagem financeira — mensurado pela relação entre a dívida líquida e o capital total, conforme demonstrado no item 2.1.a acima — encontra-se dentro do esperado, considerando o estágio do ciclo operacional da Companhia. A Administração entende, ainda, que a alavancagem tende a reduzir ao longo dos próximos exercícios, à medida que grandes empreendimentos sejam concluídos e haja maior geração de caixa, dado que boa parte do valor a receber se dá após a conclusão das obras.

Adicionalmente, a Companhia possui planejamento consistente voltado ao fortalecimento da geração de caixa nos próximos anos e mantém posição de liquidez confortável e condições patrimoniais consideradas suficientes para a implementação de seu plano de negócios e para o cumprimento de suas obrigações de curto e longo prazos. O saldo de recebíveis, em conjunto com o caixa disponível e os estoques, mostra-se adequado para suportar as obrigações previstas para os exercícios subsequentes.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Administração avalia que a estrutura de capital da Companhia é suficiente para suprir suas necessidades de caixa, relativas às suas obrigações contratuais decorrentes de empréstimos, financiamentos, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, em especial considerando a situação do índice de liquidez corrente. Caso 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 às instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), especialmente, financiamento à produção voltado ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. E utiliza também 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 à construção no modelo crédito associativo. Neste tipo de financiamento, os recebíveis (aproximadamente 80% do valor total do imóvel) são repassados às 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, a Companhia pretende continuar utilizando o fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais e fontes de financiamento com recursos do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI"), 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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 apresenta a evolução e o vencimento dos saldos de carteira de venda decorrentes da incorporação e venda de imóveis nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil)	2025	2024	2023
<u>Clientes por incorporação de Imóveis</u>			
Unidades Concluídas	69.258	76.532	101.382
Unidades Não concluídas	1.218.627	1.168.393	710.579
Serviço de administração	22.920	20.395	18.100
Provisão para distrato	0	(1.176)	(1.977)
Ajustes a valor presente	(70.389)	(67.524)	(50.825)
Provisão para perdas	(15.609)	(8.934)	(4.981)
	1.224.807	1.187.686	772.278
<u>Títulos a Vencer</u>			
A Vencer até 1 ano	797.106	668.937	460.399
A vencer até 2 anos	1.119.305	877.624	395.191
A vencer até 3 anos	367.109	914.006	652.032
A vencer até 4 anos	233.608	76.272	352.517
A vencer em mais de 4 anos	3.426	3.106	6.887
<u>Títulos Vencidos</u>			
Vencido até 1 ano	92.618	34.133	48.026
Vencido até 2 anos	10.854	6.693	10.684
Vencido até 3 anos	6.513	3.811	8.228
Vencido até 4 anos	3.989	2.114	974
Vencido há mais de 4 anos	5.107	2.439	1.189

O saldo de Contas a Receber de Clientes por Incorporação não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, liquidas das parcelas já recebidas.

Adicionalmente, a Companhia analisa e estuda constantemente oportunidades e alternativas de financiamento corporativo e operações utilizando os próprios ativos, como cessão de carteira ou venda de estoque para fundos de investimento imobiliário, se valendo também, a depender das condições, de instrumentos do mercado de capitais. Além disso, a Companhia avalia, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto por meio das suas controladas e coligadas ou em parceria com outras incorporadoras, podendo vir a financiar tais investimentos com o seu caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas suas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- f. Níveis de endividamento e características das dívidas
- i. Contratos de empréstimos e financiamento relevantes

Dívida Bruta (Em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2023
Financiamento à Construção	830.029	630.649	325.621
Debêntures, Capital de Giro e Arrendamento Mercantil	679.330	597.931	477.255
Total	1.509.359	1.228.400	802.876
Parcela Circulante	470.001	265.431	164.443
Parcela Não Circulante	1.039.358	962.969	638.433

Em 2025, o endividamento bruto da Companhia apresentou crescimento em relação aos exercícios anteriores, refletindo, principalmente, a ampliação do financiamento à construção, em linha com o avanço físico das obras e com o ciclo de investimento dos últimos anos.

A estrutura da dívida permanece concentrada em financiamentos vinculados aos empreendimentos, que acompanham o ritmo de execução das obras, além de instrumentos corporativos destinados ao suporte da liquidez e ao capital de giro, utilizados de forma complementar à operação.

A gestão do endividamento segue pautada por disciplina financeira, mantendo os prazos alinhados ao ciclo operacional do negócio e custos compatíveis com a estrutura de capital planejada.

A tabela abaixo evidencia a composição do vencimento da dívida bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2025:

(Em milhares de Reais)	
Ano de vencimento	Saldo
2026	470.001
2027	441.844
2028	326.694
2029	270.820
Total	1.509.359

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

1. Financiamento à construção

O financiamento à construção tem como objetivo viabilizar o desenvolvimento dos empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 7,5% e 10,90% ao ano, com correção pela variação da Taxa Referencial (“TR”). Em sua maioria, estes financiamentos contam com garantias reais vinculadas aos próprios empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo devedor dos financiamentos contratados pela Companhia é de R\$ 830.029 mil e possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Em milhares de Reais)

Ano de vencimento	Saldo
2026	389.755
2027	376.192
2028	64.082
2029	0
Total	830.029

2. Financiamento corporativo (capital de giro e debêntures)

O financiamento corporativo compreende operações contratadas com o objetivo de gerenciar a liquidez da Companhia, bem como suportar a aquisição de terrenos e atender às necessidades de capital de giro ao longo do ciclo de desenvolvimento dos empreendimentos. Essas operações têm caráter complementar aos financiamentos à construção e são utilizadas de forma estratégica para equilibrar a estrutura de capital e assegurar a flexibilidade financeira.

a. Debêntures / Notas Comerciais

As debêntures e notas comerciais configuram instrumentos de endividamento voltados ao financiamento das necessidades de recursos de mais longo prazo da Companhia. Trata-se de operações estruturadas, que podem ser realizadas por meio de ofertas públicas ou colocações privadas, conforme a estratégia financeira e as condições de mercado.

Dada a sua finalidade, a Companhia busca, por meio desses instrumentos, estruturas de maior porte, com prazos mais extensos de pagamento. Desde 2023, foram realizadas as seguintes operações:

- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil). Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
- Em 08 de abril de 2024, o conselho de administração da Companhia aprovou a quinta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil). Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 155ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
- Em 04 de outubro de 2024, o conselho de administração da Companhia aprovou a sexta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil). Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 212ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
- Em 30 de abril de 2025, o conselho de administração da Companhia aprovou a sétima emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública da Patrimar Engenharia S.A., celebrado entre a Companhia e a Vórtx

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Distribuidora (“Agente Fiduciário”) no montante de R\$ 75 milhões. Foram emitidas 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais). As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo devedor das debêntures em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 679.330 mil. Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante das debêntures possuem a seguinte composição, por ano de vencimento:

(Em milhares de Reais)

Ano de vencimento	Saldo em 31/12/2025
2026	80.246
2027	65.652
2028	262.612
2029	270.820
Total	679.330

Abaixo segue a consolidação dos empréstimos e financiamentos da Companhia na posição de 31 de dezembro de 2025, em comparação a posição relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/2025	31/12/2024
<u>Controladora</u>				
Debênture - 4ª emissão (CRI)	out/28	CDI + 2,00%	206.658	205.065
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 1	abr/29	CDI + 1,40%	135.155	134.159
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 2	abr/29	114% CDI	71.079	70.492
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 1	nov/29	CDI + 1,95%	94.719	94.975
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 2	nov/29	CDI + 1,95%	108.500	109.109
Debênture - 7ª emissão (CRI)	mai/30	CDI + 1,80%	76.650	-
(-) Custo de captação			(13.431)	(15.869)
Total			679.330	597.931
Ativo Circulante			80.245	10.218
Ativo Não Circulante			599.085	587.713
<u>Controladas:</u>				
Financiamento à construção	05/26 a 11/28	TR + 7,5% a 10,90%	801.005	600.589
Financiamento à construção	07/25 a 01/26	Poupança + 3,55 %	-	29.880
Financiamento à construção	04/28	105% CDI	29.024	-
Total Controladas			801.005	630.469
Total Consolidado			1.509.359	1.228.400
Ativo Circulante			470.001	265.431
Ativo Não Circulante			1.039.358	962.969

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 a hipoteca das unidades, que poderão ser executadas para quitação ou amortização das referidas dívidas. Além disso, como detalhado neste item “f”, parte dos empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia são oriundos do SFH e SFI, cujos recursos são utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em SPEs controladas. Em seus empreendimentos, a Companhia adota o regime tributário de Patrimônio de Afetação, cuja normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador.

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

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

A Companhia figura como tomadora em contratos de empréstimos e financiamentos, conforme descrito no item 2.1(f) e, nesse contexto, está sujeita ao cumprimento de determinadas obrigações e restrições que, caso descumpridas, podem ensejar o vencimento antecipado das dívidas vigentes na data de apresentação deste Formulário. Tais restrições são usuais e compatíveis com práticas de mercado para operações da mesma natureza e incluem, entre outras:

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

Adicionalmente, determinados contratos de empréstimos e financiamentos preveem a observância de cláusulas restritivas (“covenants”) atreladas a indicadores financeiros, os quais são apurados anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de cada ano.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia encontrava-se plenamente em conformidade com as cláusulas restritivas previstas nesses contratos, não havendo registro de descumprimento ou eventos de vencimento antecipado.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

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

R\$ Mil	Em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2023
Limite Contratado	2.566.455	2.169.536	1.396.989
Limite Utilizado	829.850	1.138.007	447.159
% Disponível	58,4%	52,5%	32,0%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado Consolidado para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Exercício encerrado em	AV%	Exercício encerrado em	AV%	AH%
(Em R\$ mil ou %)	31/12/2025		31/12/2024		
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	1.679.033	103,5%	1.621.793	115,1%	3,5%
Receita de Serviços	2.186	95,3%	2.295	35,3%	-4,7%
Receita Bruta	1.681.219	103,5%	1.624.088	114,7%	3,5%
Deduções da Receita	(218.043)	136,7%	(159.556)	265,0%	36,7%
Receita Operacional Líquida	1.463.176	99,9%	1.464.532	108,0%	-0,1%
Custo dos Imóveis Vendidos	(1.139.080)	97,6%	(1.166.844)	109,8%	-2,4%
Lucro Bruto	324.096	108,9%	297.688	101,8%	8,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(101.038)	116,5%	(86.763)	130,0%	16,5%
Despesas com Vendas	(119.110)	104,1%	(114.395)	117,4%	4,1%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	14.664	415,6%	3.528	-39,5%	315,6%
Resultado Operacional	118.612	118,5%	100.058	83,9%	18,5%
Receitas Financeiras	51.925	98,0%	52.964	106,3%	-2,0%
Despesas Financeiras	(115.880)	125,7%	(92.157)	166,6%	25,7%
Resultado da equivalência patrimonial	5.025	145,1%	3.463	-120,0%	45,1%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	59.682	92,8%	64.328	58,0%	-7,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(27.093)	92,9%	(29.176)	92,9%	-7,1%
Lucro Líquido do Período	32.589	92,7%	35.152	44,2%	-7,3%
Acionistas da companhia	27.689	86,8%	31.882	61,7%	-13,2%
Participação de não controladores	4.900	149,8%	3.270	11,7%	49,8%

Receita Bruta de Vendas de Imóveis

A receita bruta de vendas de imóveis somou R\$ 1,7 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, representando um aumento de 3,5% em relação aos R\$ 1,6 bilhão registrados do mesmo período no ano anterior. Esse aumento decorreu, principalmente, do maior reconhecimento de receita em razão do avanço das obras no período, uma vez que a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida ao longo do tempo (*over time*), conforme regras contábeis aplicáveis. Dessa forma, a evolução física das obras e das unidades vendidas impacta diretamente o resultado reconhecido.

Receita de Serviços

A receita de serviços somou R\$ 2,2 milhões em 2025, representando uma redução de 4,7% em relação aos R\$ 2,3 milhões de 2024. Essa variação é decorrente da redução do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

Receita Bruta

A receita bruta somou R\$ 1,7 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, representando um aumento de 3,5% em relação aos R\$ 1,6 bilhão registrados do mesmo período no ano anterior. Esse avanço foi impulsionado, principalmente, pela maior evolução física das obras em andamento, que impactou diretamente o reconhecimento da receita no período.

Deduções da Receita

As deduções da receita somaram R\$ 218,0 milhões em 2025, representando um aumento de 36,7% em relação aos R\$ 159,6 milhões de 2024. Essa variação é decorrente do aumento de distratos de vendas.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 1,5 bilhão em 2025, mantendo-se praticamente estável em relação do exercício anterior, com variação negativa de 0,1%.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos somou R\$ 1,1 bilhão em 2025, representando uma redução de 2,4% em relação aos R\$ 1,2 bilhão do ano anterior. Essa variação decorreu, principalmente, dos relevantes avanços em eficiência operacional, com a padronização de processos, redução de desperdícios e melhor controle de custos de obra.

Lucro Bruto

O lucro bruto somou R\$ 324,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, representando um aumento de 8,9% em relação aos R\$ 297,7 milhões do ano anterior. Essa evolução é sustentada pelo fortalecimento dos processos, conforme comentado no custo dos imóveis vendidos.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 101,0 milhões em 2025, representando um aumento de 16,5% em relação aos R\$ 86,8 milhões registrados em 2024. Essa variação decorreu, principalmente, do reforço da estrutura organizacional, bem como dos investimentos contínuos em pessoal e em suporte corporativo, especificamente em tecnologia, necessários para sustentar o tamanho da Companhia.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais somaram R\$ 119,1 milhões em 2025, representando um aumento de 4,1% em relação aos R\$ 114,4 milhões registrados em 2024. Essa variação é reflexo da maior intensidade da atividade comercial no período, impulsionada pelo forte ciclo de lançamentos.

Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas somaram R\$ 14,7 milhões de receitas no ano de 2025, representando um aumento de 315,6% em relação aos R\$ 3,6 milhões de receita do ano de 2024. Esse efeito decorre, principalmente, do reconhecimento de receita proveniente de multas por distrato, associado ao aumento do volume de distratos no período e à consequente maior retenção de valores.

Resultado Operacional

O resultado operacional somou R\$ 118,6 milhões em 2025, representando um aumento de 18,5% em relação aos R\$ 100,1 milhões registrados em 2024, em linha com a expansão do volume de lançamentos e o maior nível de atividade operacional no período.

Resultado Financeiro

As receitas financeiras totalizaram R\$ 51,9 milhões em 2025, representando uma redução de 2,0% em relação valor registrado em 2024. As despesas financeiras, por sua vez, somaram R\$ 115,9 milhões, um aumento de 25,7% em comparação aos R\$ 92,2 milhões registrados no exercício anterior. Como resultado, houve uma piora do resultado financeiro, refletindo, principalmente, o aumento das despesas financeiras decorrente da emissão de debêntures no montante de R\$ 75 milhões realizada em maio/25 e de uma maior taxa média do CDI, comparativamente a 2024.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do exercício totalizou R\$ 32,6 milhões em 2025, representando uma redução de 7,3% em relação aos R\$ 35,2 milhões apurados em 2024. Essa variação é decorrente de um ambiente de crédito mais restritivo, maior volume de distratos, além da postergação do início de determinadas obras, o que afetou o ritmo de evolução física dos empreendimentos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Fluxo de Caixa dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Discutimos abaixo as principais variações nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(R\$ Mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de	
	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	302.281	425.150
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(211.760)	(485.697)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	58.497	(39.752)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	250.837	402.580
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	399.855	302.281

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais somou R\$ 211,8 milhões em 2025, representando uma redução de 56,4% em relação aos R\$ 485,7 milhões aplicados em 2024. O volume de caixa aplicado nas operações foi menor em função de recebimento maior pelo ciclo de conclusão de obras.

Atividades de investimento

Em 2025, as atividades de investimento passaram de um consumo líquido de caixa de R\$ 39,7 milhões em 2024, para uma geração líquida de R\$ 58,5 milhões, representando uma variação positiva de R\$ 98,2 milhões no período. Decorrente, principalmente, da menor aplicação líquida em títulos e valores mobiliários e da redução dos adiantamentos a empresas ligadas.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$ 250,8 milhões em 2025, representando uma redução em relação aos R\$ 402,6 milhões gerados em 2024, refletindo principalmente a menor captação de empréstimos e financiamentos no período.

Demonstração do Resultado Consolidado para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Exercício encerrado em		Exercício encerrado em		AH%
	31/12/2024	AV%	31/12/2023	AV%	
(Em R\$ mil ou %)					
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	1.621.793	110,7%	1.409.200	104,0%	15,1%
Receita de Serviços	2.295	0,2%	6.499	0,5%	-64,7%
Receita Bruta	1.624.088	110,9%	1.415.699	104,4%	14,7%
Deduções da Receita	(159.556)	-10,9%	(60.200)	-4,4%	165,0%
Receita Operacional Líquida	1.464.532	100,0%	1.355.499	100,0%	8,0%
Custo dos Imóveis Vendidos	(1.166.844)	-79,7%	(1.063.099)	-78,4%	9,8%
Lucro Bruto	297.688	20,3%	292.400	21,6%	1,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(86.763)	-5,9%	(66.731)	-4,9%	30,0%
Despesas com Vendas	(114.395)	-7,8%	(97.441)	-7,2%	17,4%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	3.528	0,2%	(8.927)	-0,7%	-139,5%
Resultado Operacional	100.058	6,8%	119.301	8,8%	-16,1%
Receitas Financeiras	52.964	3,6%	49.816	3,7%	6,3%
Despesas Financeiras	(92.157)	-6,3%	(55.309)	-4,1%	66,6%
Resultado da equivalência patrimonial	3.463	0,2%	(2.885)	-0,2%	-220,0%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	64.328	4,4%	110.923	8,2%	-42,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(29.176)	-2,0%	(31.411)	-2,3%	-7,1%
Lucro Líquido do Período	35.152	2,4%	79.512	5,9%	-55,8%
Acionistas da companhia	31.882	2,2%	51.643	3,8%	-38,3%
Participação de não controladores	3.270	0,2%	27.869	2,1%	-88,3%

Receita Bruta de Vendas de Imóveis

A receita bruta de vendas de imóveis somou R\$ 1,6 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de 15,1% em relação aos R\$ 1,4 bilhão do mesmo período no ano anterior. Essa variação é decorrente de lançamentos de alto luxo no mercado de Belo Horizonte e Rio de Janeiro, que teve um grande sucesso como os empreendimentos Icon, Skyline e Gran Quartier II. Outro fator, que impactou a receita bruta de vendas são as evoluções das obras, como a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida over time, conforme regras contábeis, a evolução das obras e das unidades vendidas impacta a receita.

Receita de Serviços

A receita de serviços somou R\$ 2,3 milhões em 2024, representando uma redução de 64,7% em relação aos R\$ 6,5 milhões de 2023. Essa variação é decorrente da redução do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

Receita Bruta

A receita bruta somou R\$ 1,6 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de 14,7% em relação aos R\$ 1,4 bilhão do mesmo período no ano anterior. Essa variação é decorrente, principalmente, do aumento significativo de vendas de imóveis de alto padrão e das atividades de construção no ano.

Deduções da Receita

As deduções da receita somaram R\$ 159,6 milhões em 2024, representando um aumento de 165,0% em relação aos R\$ 60,2 milhões de 2023. Essa variação é decorrente do aumento de distratos de vendas, bem como ao aumento na tributação sobre vendas devido ao crescimento das vendas no período.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida somou R\$ 1,5 bilhão em 2024, representando um aumento de 8,0% em relação aos R\$ 1,4 bilhão do ano anterior. Essa variação é decorrente dos valores de receita de venda de imóveis que teve uma variação significativa no período.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos somou R\$ 1,2 bilhão em 2024, representando um aumento de 9,8% em relação aos R\$ 1,1 bilhão do ano anterior. Essa variação é decorrente do aumento do número total de obras em andamento, reflexo da inflação nos canteiros de obra, e de uma presença maior de permutas, além do crescente número de lançamentos de imóveis de alto padrão.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto somou R\$ 297,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de 1,8% em relação aos R\$ 292,4 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente das modificações de receita e custos acima mencionados.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativa somaram R\$ 86,8 milhões em 2024, representando um aumento de 30,0% em relação aos R\$ 66,7 milhões de 2023. Essa variação é decorrente do maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Com o avanço das obras lançadas, que estão com percentual de vendas elevado e o novo ciclo de crescimento por novos lançamentos a serem realizados, a alavancagem operacional somada a diligência da Companhia na gestão das despesas possibilita ganhos de produtividade dos nossos times, reduzindo a proporção do G&A na Receita Líquida.

Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas somaram R\$ 3,6 milhões de receitas no ano de 2024, representando uma redução de 139,5% em relação aos R\$ 8,9 milhões de despesas do ano de 2023. Essa variação é decorrente principalmente de despesas com contingências.

Resultado Operacional

O resultado operacional somou R\$ 100,1 milhões em 2024, representando uma redução de 16,1% em relação aos R\$ 119,3 milhões de 2023. Essa variação é decorrente das oscilações de receitas, custos e despesas mencionadas anteriormente contribuindo para um desempenho operacional aprimorado.

Resultado Financeiro

As receitas financeiras somaram R\$ 53,0 milhões em 2024, um crescimento de 6,3% em relação a 2023, quando totalizou R\$ 49,8 milhões, fruto de um maior saldo de caixa médio em 2024 e um percentual de CDI médio sobre os investimentos mais alto em 2024 comparativamente a 2023. Já as despesas financeiras somaram R\$ 92,2 milhões em 2024, representando um aumento de 66,6% em relação aos R\$ 55,3 milhões de 2023, resultado de uma maior exposição média de dívida atrelada ao CDI em 2024 quando comparado ao ano de 2023.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

O lucro antes do imposto de renda e contribuição social somou R\$ 64,3 milhões em 2024, representando uma redução de 42,0% em relação aos R\$ 110,9 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente do crescimento das receitas e do lucro da Companhia.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do exercício somou R\$ 35,2 milhões em 2024, representando uma redução de 55,8% em relação aos R\$ 79,5 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente dos fatores acima indicados.

Fluxo de Caixa dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2024

Discutimos abaixo as principais variações nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2024.

(R\$ Mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	425.150	330.137
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(485.697)	(73.946)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(39.752)	(114.746)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	402.580	283.705
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	302.281	425.150

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais somou R\$ 485,7 milhões em 2024, representando um aumento de 556,8% em relação aos R\$ 73,9 milhões aplicados em 2023. Essa variação é decorrente da variação do contas a receber e adiantamentos de clientes.

Atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento somou R\$ 39,7 milhões no ano de 2024, representando um crescimento de 65,4% em relação aos R\$ 114,7 milhões do mesmo exercício no ano anterior. Essa variação é decorrente de principalmente de aquisição de ativos imobilizados e intangíveis.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento somou R\$ 402,6 milhões em 2024, representando um aumento de 41,9% em relação aos R\$ 283,7 milhões gerados no ano anterior. Essa variação é principalmente decorrente da captação de empréstimos e financiamentos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 – Resultados operacional e financeiro

a. Resultados das operações da Companhia e suas controladoras, em especial:

I. *Descrição de quaisquer componentes importantes da receita*

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

Venda de imóveis

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

Prestação de Serviços

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

II. *Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais*

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

O reconhecimento de receita e, por consequência, o resultado operacional, dessa forma, ocorre pela combinação do desempenho de vendas e da evolução financeira das obras. Assim, as receitas da Companhia variaram ao longo dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 de acordo com os respectivos volumes de vendas contratadas e obras em andamento, ambos impactados pelo aumento do volume de lançamentos de empreendimentos imobiliários nos últimos anos.

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

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

Os contratos de compra e venda de imóveis celebrados com os clientes, preveem, de modo geral, correção do saldo devedor pela variação anual do Índice Nacional da Construção Civil (“INCC”) para a fase de construção e, após sua conclusão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado (“IGPM”) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), 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

2.2 Resultados operacional e financeiro

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 é afetada pela velocidade de construção de seus empreendimentos, bem como pelos lançamentos de novos empreendimentos.

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

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante:

Taxas de Inflação, da variação dos principais insumos e produtos

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

Câmbio

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

Taxa de Juros

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 1.509,4 milhões, sendo: (i) R\$ 830,0 milhões referentes ao financiamento à produção, contratado junto ao SHF e SFI, sendo parte deles atrelados à Taxa Referencial ("TR"); e (ii) R\$ 679,3 milhões referente a debêntures (integralmente atreladas ao CDI).

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 1.228,4 milhões, sendo: (i) R\$ 630,5 milhões referentes ao financiamento à produção contratado junto ao SFH e SFI, sendo parte deles atrelados à Taxa Referencial ("TR") ou à Poupança; e (ii) R\$ 597,9 milhões referente a debêntures (integralmente atreladas ao CDI).

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

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

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 – Mudanças nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

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

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

b. Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

A Diretoria da Companhia confirma que não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025.

Foram inseridas ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025 com texto indicado abaixo:

“Chamamos a atenção para a nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”

A Companhia ressalta que as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2022. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 – Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, tendo em vista que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025, 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

Em 23 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a celebração de Contrato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças (“Contrato”) com o FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), gerido pela Manatí Capital Management, tendo como intervenientes anuentes a Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alicerce” ou “Sociedade”) e, ainda, as sociedades Jardinaves 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Indaiatuba 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Nilo Peçanha Empreendimentos Imobiliários RJ0037 SPE Ltda., SPE das Américas 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Campo Grande Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Penha RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsáveis pela incorporação e construção de empreendimentos imobiliários do Grupo Patrimar nas cidades de Indaiatuba, Rio de Janeiro, São José dos Campos, Campinas e Nova Lima. Nos termos do Contrato, a Companhia alienou ao Fundo, em caráter definitivo, quotas representativas do capital social da Alicerce, que, por sua vez, é titular de 100% do capital social das SPEs. O Fundo se comprometeu a realizar aporte via aumento de capital social, a ser concluído em até 7 meses da assinatura do contrato, o que resultará em participação aproximada de 35% do capital social.

Em 22 de dezembro de 2025, ocorreu alienação de participação relevante realizada por seus acionistas pessoas físicas, que transferiram à PRMV Participações Ltda. a integralidade das ações ordinárias de emissão da Companhia então detidas diretamente, totalizando 20.221.343 ações ordinárias, correspondentes a 36,09% do capital social. A operação teve como objetivo a reestruturação das participações societárias e a implementação de estratégias de gestão patrimonial. A PRMV passou a deter 100% das ações ordinárias da Companhia, permanecendo integralmente controlada pelos mesmos acionistas pessoas físicas, não havendo alteração no controle final da Companhia.

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

c. Eventos ou operações não usuais

Em 2025 não houve eventos ou operações não usuais que impactassem ou causassem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5 – Medições não contábeis

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

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

a. Informar o valor das medições não contábeis.

EBITDA E MARGEM EBITDA

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
	2025	2024	2023
EBITDA	156.177	132.202	140.590
EBITDA Ajustado	225.557	170.804	166.904
Margem EBITDA	10,67%	9,00%	10,40%
Margem EBITDA Ajustado	15,42%	11,70%	12,30%
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)	5,80%	6,20%	14,30%

EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

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

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de desempenho para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse mesmo significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

2.5 Medições não contábeis

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

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

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

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

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

EBITDA, MARGEM EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2025	2024	2023
Lucro Líquido do exercício¹	32.589	35.152	79.512
(+) Imposto de renda e contribuição social	27.093	29.176	31.411
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	63.955	39.193	5.493
(+) Depreciação e amortização	32.540	28.681	24.174
EBITDA	156.177	132.202	140.590
Margem EBITDA (%)	10,67%	9,00%	10,40%
Encargos financeiros capitalizados	69.380	38.602	26.313
EBITDA Ajustado	225.557	170.804	166.904
Margem EBITDA Ajustado (%)	15,42%	11,63%	12,30%

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

2.5 Medições não contábeis

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro		
	2025	2024	2023
Lucro Líquido do exercício	32.589	35.152	79.512
Patrimônio Líquido	552.614	565.112	571.490
Total do Patrimônio Líquido Médio	558.863	568.301	554.593
ROE	5,8%	6,2%	14,3%

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

EBITDA, MARGEM EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

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

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

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

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

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Eventos subsequentes às Demonstrações Financeiras

Dividendos

Em 29 de abril de 2025 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2024 dos administradores e deliberado a destinação de R\$ 8.272, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$ 7.572 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 700, a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 30 de maio 2025.

7ª Emissão de Debênture da Companhia

PATRIMAR ENGENHARIA S.A. aprovou a 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada ("Debêntures"), no valor total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)

Serão emitidas 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, mais 1,80% expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em seu site na internet (<http://www.b3.com.br>). As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de maio de 2030.

2.7 Destinação de resultados

2.7 – Política de destinação de resultados

Período	2025	2024	2023
a. Regras sobre retenção de lucros	Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício	Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento	Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento

2.7 Destinação de resultados

Período	2025	2024	2023
	prevista em orçamento de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, do lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 27,7 milhões, foi destinado R\$ 1,4 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 9,7 milhões à título de dividendos, R\$ 16,6 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\$ 16,6 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 60,00%.	de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, do lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 31,9 milhões, foi destinado R\$ 1,6 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 7,6 milhões à título de dividendos, R\$ 22,0 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\$ 22,0 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 69,05%.	social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 51,6 milhões, foi destinado R\$ 2,6 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 32,5 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\$ 32,5 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 69,95%.
b. Regras de distribuição de dividendos	sobre de O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	das de A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos

2.7 Destinação de resultados

Período	2025	2024	2023
	lucros acumulados e da reserva de lucros. Podemos, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital.	lucros acumulados e da reserva de lucros. Podemos, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital.	lucros acumulados e da reserva de lucros. Podemos, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital.
d. Restrições à distribuição de dividendos	Não são impostas quaisquer restrições à distribuição de dividendos por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, nem por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Não são impostas quaisquer restrições à distribuição de dividendos por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, nem por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Não são impostas quaisquer restrições à distribuição de dividendos por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, nem por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.
e. Política de destinação de resultados formalmente aprovada	Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalizada.	Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalizada.	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

2.8 – Itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras

a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items) tais como:

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

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

A Companhia assumiu compromissos para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos respectivos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros, conforme o caso, sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam, em 31 de dezembro de 2025, R\$ 1.946.888 mil.

iii. Contratos de construção não terminada

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de construção não terminada que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

iv. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia possui contratos de recebimentos futuros de financiamentos que não estão refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os referidos contratos totalizam, em 31 de dezembro de 2025, R\$ 1.166.565.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Além daqueles mencionados acima, não há outros ativos e passivos assumidos pela Companhia e suas controladas que não estejam registrados em suas demonstrações financeiras consolidadas. Portanto, não há ativos ou passivos detidos pela Companhia e suas controladas que não estejam evidenciados em suas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

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

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 – Comentários sobre itens não evidenciados

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

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

- b. Natureza e o propósito da operação**

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

- c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

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

2.10 Planos de negócios

2.10 – Plano de negócios

a. Investimentos

i. Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia contava com um *landbank* de R\$ 12,9 bilhões. Já em 2024, o potencial de lançamentos no *landbank* era de R\$ 15,7 bilhões, sendo R\$ 10,4 bilhões na marca Patrimar e R\$ 5,3 bilhões na marca Novolar. Já em 2025, a Companhia somava R\$ 15,1 bilhões no *landbank*, sendo R\$ 11,1 bilhões da marca Patrimar e R\$ 4,0 bilhões da marca Novolar.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos com o objetivo de repor os lançamentos previstos e expandir nosso banco de terrenos, viabilizando o crescimento contínuo da Companhia, especialmente da marca Novolar, a fim de aumentar a sua participação nos resultados. As aquisições permanecerão sujeitas à aprovação do nosso comitê de investimentos e ao processo de *due diligence*, garantindo a avaliação de sua atratividade econômica e dos riscos envolvidos.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos:

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

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

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

2.10 Planos de negócios

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.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

i. Pesquisas em andamento já divulgadas

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

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

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

iii. Projetos em desenvolvimento já divulgados

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

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

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

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

As questões ambientais, sociais e de governança (“ASG”) estão incorporadas às atividades que compõem o plano de negócios da Companhia, sendo consideradas fatores estratégicos para a eficiência operacional, mitigação de custos, fortalecimento da reputação e sustentabilidade do crescimento de longo prazo. Ciente de sua responsabilidade social e do papel do ASG como vetor de valor, a Companhia participa ativamente de fóruns e discussões, buscando identificar oportunidades e reforçar seu crescimento alinhado ao desenvolvimento sustentável.

Algumas oportunidades relacionadas a questões ASG foram incorporadas ao plano de negócios da Companhia e se destacam:

- Gerenciamento eficaz dos riscos ambientais e sociais, aliado à conformidade com todas as normas vigentes, com estratégia que prevê, antes do início de qualquer empreendimento, a condução de estudos de impacto ambiental e a avaliação de possíveis contaminações do solo. Essa abordagem representa uma oportunidade relevante para a Companhia, ao reduzir riscos de atrasos em licenciamentos, passivos ambientais, multas e interrupções de obras, contribuindo para maior previsibilidade de prazos, custos e retornos dos projetos;
- Adoção do Plano Empresário Verde, que estabelece metas para que os empreendimentos atinjam economias mínimas de 20% em água, energia embutida em materiais, criando oportunidades de redução dos custos operacionais, aumento da eficiência construtiva e maior atratividade dos empreendimentos em relação aos critérios de sustentabilidade;
- Obtenção de certificações ambientais, como a EDGE, inovação da IFC baseada em metodologia e software que apoia a adaptação dos projetos a padrões de construção sustentável, contribuindo para ganhos ambientais e financeiros, valorização dos empreendimentos e potencial acesso a condições diferenciadas de financiamento;
- Obtenção do Selo Casa Azul+ da Caixa Econômica Federal em diversos produtos, promovendo maior eficiência hídrica e energética nos projetos, o que fortalece o posicionamento competitivo

2.10 Planos de negócios

da Companhia e amplia a atratividade comercial de seus empreendimentos.

Além disso, sob o aspecto de impacto ambiental, a Companhia firmou aliança com a Associação Brasileira de Incorporadoras (“ABRAINC”) voltada à redução de gases de efeito estufa no setor de construção e incorporação imobiliária. Nesse contexto, visando à obtenção de resultados e à mitigação de riscos ambientais, a Companhia implementou o software CLIMAS, desenvolvido pela WayCarbon, empresa referência em mudança do clima, que permite a consolidação das informações de emissões, realização de análises estratégicas e identificação de oportunidades de melhoria de processos, redução de desperdícios e monitoramento da eficácia das ações de mitigação. A iniciativa sustenta o Plano de Mitigação de Gases de Efeito Estufa da Companhia, com base em inventários de GEE dos empreendimentos a partir de 2022, contribuindo para a preparação frente a exigências regulatórias e de mercado associadas à transição para uma economia de baixo carbono.

Em relação ao aspecto social, a Companhia identifica oportunidades relacionadas à valorização do capital humano, à redução dos riscos operacionais e ao aumento da produtividade por meio da priorização da saúde e segurança de seus colaboradores, incluindo terceiros, além da oferta de treinamentos e capacitação contínua. A implementação de políticas de cargos e salários e a promoção de um ambiente de trabalho inclusivo, inspirador e voltado ao desenvolvimento pessoal e profissional contribuem para a retenção de talentos e continuidade das operações. Nesse contexto, destaca-se a renovação do selo Great Place to Work® (“GPTW”), que reforça a atratividade da Companhia como empregadora.

A Companhia busca manter uma relação cada vez mais ativa com clientes e demais partes interessadas, fortalecendo sua reputação institucional, protegendo sua imagem e potencialmente ampliando sua base de clientes. E como forma de demonstrar compromisso com a sustentabilidade e prestar contas às partes interessadas, a Companhia publicou a terceira edição do seu Relatório Anual de Sustentabilidade, referente ao exercício de 2024, compartilhando sua jornada de construção de um futuro mais sustentável.

Visando fortalecer os mecanismos de controle e ampliar a transparência nas relações societárias, em 2025 foram criados comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, sendo eles: Comitê de ESG, de Estratégia, de Finanças e de Gente e Cultura, além do já existente Comitê de Auditoria, Compliance e Risco – todos alinhados às melhores práticas de governança corporativa e focados na valorização da ética, sustentabilidade e responsabilidade corporativa como pilares da gestão e da estratégia empresarial.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 – Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional

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

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3. Projeções

3.1 – Projeções divulgadas e premissas

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

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 – Acompanhamento das projeções

Nos termos do artigo 21º da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, a divulgação de projeções e estimativas neste Formulário de Referência é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções e estimativas. Assim, tendo em vista que não foram divulgadas projeções e estimativas até o momento, a administração da Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos negócios ou atividades da Companhia e de suas controladas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4. Fatores de risco

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

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

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

Para os fins deste item 4.1 e dos itens 4.2 e 4.3, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter, ou causará ou terá, “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item “4.1 – Fatores de Risco” e nos itens “4.2.5 – Principais Fatores de Risco” e “4.3 – Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto.

4.1 – Descrição dos fatores de risco

a. Riscos relacionados ao emissor

i. Incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada

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

A Companhia acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, pode não conseguir identificar terrenos adicionais para a incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, além de outros fatores extemporâneos como a instabilidade geopolítica, a Companhia poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento e redução de sua liquidez. Tais riscos poderão afetar a Companhia adversamente e, conseqüentemente, caso ela não seja bem-sucedida, sua estratégia de

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 Companhia pode ter que renegociar os instrumentos financeiros em vigor, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento de suas obrigações com relação aos contratos atualmente vigentes. O vencimento antecipado de qualquer dos contratos financeiros da Companhia pode afetar a sua capacidade em honrar compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e na sua situação financeira.

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

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

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

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

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

iii. 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.

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

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

O Ministério Público poderá instaurar novos inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas ("ACP") para recuperação de danos eventualmente causados no desenvolvimento de suas 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 a Companhia é parte em inquéritos civis ou ACP, pode-se 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, a Companhia pode ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações sobre as ACPs ou TACs e TCs firmados, vide itens 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

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

Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados operacionais ou financeiros. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

4.1 Descrição dos fatores de risco

v. Limitações na gestão de compliance e governança

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, ressarcimento ou reparação integral do dano, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de licitar ou contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, além de publicação extraordinária da decisão condenatória em meios de comunicação de grande circulação, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

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

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu Código de Conduta de Ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, controladores, controladas, funcionários ou terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores, controladores, controladas ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, controladores, controladas, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, incluindo a perda do direito de participação da Companhia nos programas habitacionais do Governo Federal, ou do direito de receber eventuais incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a sua reputação, bem como sobre as operações, condição financeira e resultados operacionais. Além disso, os negócios e reputação da Companhia poderão ser afetados caso a Companhia, controladores, controladas e administradores figurem como réus ou investigados por práticas de corrupção, fraude, improbidade, crimes econômicos, condutas anticompetitivas, dentre outras.

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

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

vi. 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 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.

vii. 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

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

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (“Lei nº 13.709/18 – “LGPD””), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

A Companhia administra e retém informações relacionadas a seus clientes, identificados ou passíveis de identificação, no curso regular de suas operações. Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

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

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

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações pode afetar negativamente os resultados financeiros e a reputação da Companhia.

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

Esforços e investimentos em sistemas e infraestrutura de TI são caros e podem não ser suficientes para acompanhar as necessidades do mercado, bem como sua implementação pode durar mais tempo que o esperado, aumentando a vulnerabilidade a interrupções sistêmicas e ataques cibernéticos. Além disso, à

4.1 Descrição dos fatores de risco

medida que as ameaças cibernéticas continuam evoluindo, a Companhia pode ser obrigada a gastar recursos significativos para modificar ou aprimorar as medidas de proteção, bem como para investigar e solucionar quaisquer vulnerabilidades de segurança da informação.

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

- x. Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Companhia é fornecida por instituições financeiras, em especial, pela Caixa Econômica Federal, e alterações significativas neste modelo podem impactar a Companhia**

As aquisições de unidades pelos clientes são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal.

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

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

- xi. As atividades dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos.**

As atividades da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir as necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos. Dependem, ainda, de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado pelas operações para atender a essas necessidades.

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

Adicionalmente, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da

4.1 Descrição dos fatores de risco

transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou, vide súmula 308, que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Companhia poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

- xii. O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados. Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade de manter o ciclo operacional.**

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

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

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

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

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

Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento das operações ou para refinanciamento das obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio da Companhia, seus resultados operacionais e a situação financeira. Caso precise incorrer em novo endividamento em razão de estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Companhia pode ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou pode ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as

4.1 Descrição dos fatores de risco

restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente o fluxo de caixa e os resultados operacionais.

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

xiv. Potencial conflito de interesses entre partes relacionadas

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais, bem como a seus acionistas.

b. Riscos relacionados a seus acionistas, em especial os acionistas controladores

i. Potencial conflito de interesses entre os acionistas controladores e demais investidores da companhia

A Companhia é controlada por um grupo de acionistas. Enquanto tais acionistas controladores detiverem a maioria do capital social votante, eles terão poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"). Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos acionistas controladores da Companhia estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações.

ii. Incapacidade de pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações

De acordo com o Estatuto Social e nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo, constituir reservas ou retido e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, pode haver a suspensão da distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

iii. 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

i. Instabilidade nos resultados das controladas

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

ii. Restrições de crédito dos parceiros

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

iii. 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

iv. Implicações em eventuais processos de liquidação de controladas

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade. Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

d. Riscos Relacionados aos Administradores da Companhia

i. 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

i. 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

ii. 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.

iii. 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, os corretores trabalhavam principalmente nos *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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

iv. Eventuais atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários que estejam fora do controle, podem ter um efeito adverso sobre a imagem, as atividades e sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

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

A execução dos empreendimentos da Companhia também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes, necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevisíveis de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos podem ter um efeito negativo sobre a imagem da Companhia e no relacionamento com os clientes, além de sujeitar à eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal, podendo afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

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

f. Riscos Relacionados aos Clientes

i. Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros, poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando-a adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Companhia poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento da integralidade do valor das unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais da Companhia. Em consequência, o cliente contrata diretamente com a Companhia o financiamento do valor restante, o chamado pró-soluto. A Companhia concede tais financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") antes do Habite-se ou da entrega da unidade; e, após a concessão do Habite-se ou da entrega da unidade, o saldo do preço ainda pendente de quitação, passará a ser corrigido pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). Consequentemente, a Companhia está sujeita ao risco de aumento nas taxas de inflação, o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento de seus custos de captação de recursos, a situação financeira da Companhia e os resultados de suas operações poderiam ser adversamente afetados.

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

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.

- ii. **Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação e, caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras, a Companhia deve realizar o pagamento pelo cliente.**

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

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

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

- iii. **Distratos dos contratos no âmbito das incorporações imobiliárias**

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme em vigor ("Lei do Distrato") disciplina a resolução dos contratos por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em

4.1 Descrição dos fatores de risco

parcelamento de solo urbano e regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

A Lei do Distrato estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais.

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

iv. Mudanças geracionais na população, impactando a demanda

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

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

i. 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

ii. 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 consequente 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.

iii. 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 a Companhia atua. 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. A companhia, portanto, está sujeita a mudanças nas regras do SFH, do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI"), do Minha Casa Minha Vida ("MCMV") e/ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). Estes instrumentos são fundamentais para financiar a construção ou ampliar a sua capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento dos clientes da Companhia e diminuir a necessidade de utilização de seu próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos.

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

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

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

Atualmente, a Companhia atua sob as condições do Regime Especial Tributário ("RET") aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04, conforme em vigor. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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, foi recentemente aprovada uma reforma tributária no Brasil, por meio da Emenda Constitucional nº 132/2023, parcialmente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, que introduziu um novo modelo de tributação sobre o consumo, com a criação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo, em substituição gradual aos tributos atualmente incidentes sobre o consumo. A implementação ocorrerá entre 2026 e 2033, período em que coexistirão o sistema atual e o novo regime.

Embora a reforma tenha como objetivo simplificar o sistema tributário, a Companhia não pode assegurar que sua implementação não resultará em aumento da carga tributária incidente sobre suas atividades, seja em razão da definição das alíquotas, da eventual redução de benefícios fiscais aplicáveis ao setor imobiliário ou de impactos na cadeia produtiva. Tais mudanças poderão elevar os custos operacionais e, caso repassadas aos consumidores, aumentar o preço final dos imóveis e afetar adversamente suas margens e resultados.

As 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 as SPEs estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

ii. 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Companhia.

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

iii. **Método contábil característico a incorporação imobiliária e possibilidades de mudanças nas práticas contábeis atuais do setor**

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008.

Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 61209, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os seus resultados operacionais da Companhia, uma vez que a Companhia reconhece receita ao longo do período

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

i. Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

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

ii. A Companhia pode ser responsabilizada por impactos na força de trabalho, no entorno dos empreendimentos e na população como um todo devido a acidentes relacionados às construções.

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

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

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

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

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

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

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

k. Riscos relacionados a questões ambientais

i. 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 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 isentas, 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

ii. 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. Respetivo 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.

iii. Danos ambientais causados por 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 os parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

I. Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

i. 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.

ii. Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia e aos negócios de suas controladas

4.1 Descrição dos fatores de risco

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios da Companhia e de suas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente nos os negócios e os resultados operacionais da Companhia.

m. Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

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

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados na medida em que o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de valores mobiliários de emissão da Companhia de vendê-los ao preço e na ocasião em que desejem e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Companhia. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao desempenho da Companhia.

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

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos

4.1 Descrição dos fatores de risco

futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Companhia.

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

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

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

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

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

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

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

No passado, o Brasil registrou episódios recorrentes de inflação elevada, que, em conjunto com medidas adotadas pelo governo brasileiro para combatê-la e com a incerteza quanto às políticas econômicas futuras, tiveram efeitos adversos relevantes sobre a economia brasileira. Historicamente, para o combate da alta inflação, o Banco Central adotou políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, e consequentemente restrição da disponibilidade de crédito e redução do crescimento econômico.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O Comitê de Política Monetária ("COPOM") ajusta periodicamente a taxa básica de juros com o objetivo de assegurar a convergência da inflação às metas estabelecidas pela política monetária. Nos últimos períodos, o ambiente macroeconômico foi marcado por condições financeiras mais restritivas, com manutenção de taxas de juros em patamares elevados, aumento do custo de captação e maior seletividade na concessão de crédito, o que pode afetar negativamente o nível de atividade econômica e a liquidez do sistema financeiro.

A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, têm produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia.

Ainda que a atividade econômica tenha apresentado crescimento moderado nos últimos períodos, o ambiente permanece desafiador, em razão da combinação de taxas de juros elevadas, maior custo de crédito e níveis relevantes de endividamento de empresas e famílias, fatores que podem restringir o consumo, o investimento e o acesso ao financiamento.

Políticas monetárias mais restritivas, com manutenção de taxas de juros elevadas, podem continuar a limitar o crescimento da economia brasileira e reduzir a disponibilidade de crédito, afetando negativamente a demanda por imóveis e o desempenho do setor de construção e incorporação. Por outro lado, eventual flexibilização das condições monetárias pode resultar em pressões inflacionárias adicionais, o que poderá exigir ajustes futuros na política de juros, aumentando a volatilidade macroeconômica.

Nesse contexto, a Companhia pode enfrentar dificuldades em repassar integralmente aos preços de seus produtos os aumentos de custos decorrentes da inflação, o que pode pressionar suas margens. Adicionalmente, aumentos nas taxas de juros podem elevar o custo do endividamento da Companhia, especialmente considerando que parte relevante de suas obrigações financeiras está atrelada a indexadores como a taxa dos Certificados de Depósito Interbancários ("CDI").

Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro ou pelo Banco Central, incluindo alterações na política monetária, intervenções no mercado cambial ou mudanças nas condições de liquidez, poderão afetar a inflação, as taxas de juros e o nível de atividade econômica, com potenciais impactos negativos sobre o setor de atuação da Companhia.

Por fim, pressões inflacionárias e condições financeiras restritivas podem reduzir a capacidade da Companhia de acessar fontes de financiamento, além de afetar adversamente o preço de negociação de seus valores mobiliários e sua condição econômico-financeira.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

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

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

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

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

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

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

- vi. A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios.**

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Nesse sentido, a Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado de suas operações, bem como as perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- Política monetária;
- Política fiscal;
- Política cambial;
- Estabilidade social e política;
- Aumento na taxa de desemprego;
- Expansão ou contração da economia brasileira;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais relevantes;
- Alterações no regime fiscal e tributário;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Taxas de juros;
- Inflação;
- Modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- Racionamento de energia; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de quaisquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Companhia.

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

O governo brasileiro implementa periodicamente alterações no regime tributário, o que pode resultar um aumento na carga tributária da Companhia, bem como de seus clientes e fornecedores. Tais alterações podem envolver a modificação de alíquotas, bases de cálculo, regras de apuração e regimes especiais, assim como a criação ou extinção de tributos e contribuições, inclusive aqueles destinados a finalidades específicas.

No contexto recente, destaca-se a aprovação da Emenda Constitucional nº 132/2023, regulamentada, em parte, pela Lei Complementar nº 216, de 16 de janeiro de 2025, que introduziu uma reforma ampla da tributação sobre consumo no Brasil. A reforma prevê a substituição gradual de tributos como PIS, COFINS, ICMS, ISS e parte do IPI por um novo modelo de tributação baseado no valor agregado, estruturado principalmente por meio da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência estadual e municipal, além da criação de um Imposto Seletivo incidindo sobre determinados bens e serviços.

A implementação desse novo sistema ocorrerá de forma gradativa entre 2026 e 2033, período no qual coexistirão o atual e o novo regime tributário, podendo gerar maior complexidade operacional, necessidade de adaptação de sistemas e potenciais impactos no fluxo de caixa da Companhia, especialmente em razão de novos mecanismos de apuração e recolhimento dos tributos, como o regime de não cumulatividade plena e o sistema de segregação automática de tributos (*split payment*).

Adicionalmente, o novo modelo tributário prevê regimes diferenciados, reduções ou isenções para determinados bens e serviços, bem como a manutenção de regimes específicos, cujos impactos concretos ainda dependerão de regulamentações complementares e da interpretação das autoridades fiscais, de

4.1 Descrição dos fatores de risco

modo que não é possível assegurar que a Companhia será integralmente beneficiada por eventuais tratamentos favorecidos.

No que se refere à tributação sobre a renda, não houve, até o momento, a implementação de uma reforma estrutural equivalente à observada na tributação sobre o consumo. No entanto, continuam em discussão no Congresso Nacional propostas que podem alterar significativamente o regime atual, incluindo a eventual tributação de lucros e dividendos distribuídos aos acionistas, a revisão do tratamento fiscal aplicado aos juros sobre o capital próprio e a ampliação da faixa de isenção do imposto de renda para pessoas físicas.

Caso tais propostas venham a ser aprovadas, poderão resultar em aumento da carga tributária incidente sobre a Companhia ou sobre seus acionistas, bem como afetar a atratividade de investimentos, a política de distribuição de resultados e o valor líquido percebido pelos investidores.

A Companhia não pode assegurar que não haverá novas reformas tributárias ou modificações na legislação e regulamentação aplicáveis que alterem o regime tributário vigente, nem que eventuais incentivos fiscais serão mantidos nas condições atuais até o término de seus prazos de vigência ou que serão renovados em termos favoráveis.

Caso essas mudanças resultem em aumento direto ou indireto da carga tributária, a Companhia poderá ter suas margens reduzidas, o que poderá impactar de forma relevante e adversa seus negócios, resultados operacionais e condição econômico-financeira.

viii. Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira divulgado pelo Banco Central do Brasil, em maio de 2026, a concentração do Sistema Financeiro Nacional vem apresentando trajetória de redução nos últimos anos, com perda de participação relativa dos grandes bancos tradicionais e aumento da atuação de cooperativas de crédito, instituições digitais e participantes do setor não bancário.

Apesar desse movimento de desconcentração, o sistema financeiro brasileiro ainda apresenta grau relevante de concentração quando comparado a outras economias, o que pode ter implicações sobre o nível de concorrência e, consequentemente, sobre os custos de crédito e condições de financiamento.

Em particular, em um ambiente de condições financeiras mais restritivas – marcado por elevação do custo de captação, aumento da inadimplência e maior seletividade na concessão de crédito – tais fatores podem resultar em captações de recursos em condições menos favoráveis para a Companhia, afetando seus resultados, operações e condição econômico-financeira.

Adicionalmente, eventuais restrições no relacionamento com instituições financeiras podem impactar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

4.1 Descrição dos fatores de risco

ix. Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados ao *rating* soberano do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em junho de 2025, a S&P Global Ratings reafirmou o *rating* soberano do Brasil em “BB”, com perspectiva estável. Na mesma linha, a Fitch Ratings manteve o *rating* soberano do país em “BB”, também com perspectiva estável, em revisão realizada no mesmo período.

A Moody's Ratings também manteve, em maio de 2025, o *rating* soberano do Brasil em “Ba1”, revisando a perspectiva de positiva para estável. Com isso, o Brasil permanece um nível abaixo do grau de investimento nessa agência.

As classificações de crédito soberano do Brasil permanecem, nas três agências de classificação de risco, abaixo do grau de investimento. Eventuais deteriorações no ambiente macroeconômico, fiscal ou político, bem como alterações nas expectativas de crescimento econômico e estabilidade institucional, podem resultar em rebaixamentos por essas agências.

Qualquer degradação na classificação de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco por parte dos investidores e, como consequência, afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

x. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação frente ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

Desde 1999, o Brasil adotou um sistema macroeconômico de metas de inflação, o qual pressupõe câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira, com o objetivo de garantir o poder de compra da moeda local. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas.

A instabilidade cambial também influencia o ambiente de investimentos no país. A percepção de risco cambial pode reduzir o fluxo de capitais estrangeiros, encarecendo o custo de captação para empresas brasileiras e limitando o acesso a financiamentos em moeda estrangeira.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Companhia, por conta da retração no consumo e do aumento de custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

A Companhia não exerce qualquer influência sobre a política cambial adotada no Brasil e não dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio da Companhia, sua situação financeira, seus resultados operacionais e perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 – Principais fatores de risco

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

1. As atividades dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos;
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. Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento;
5. As atividades de construção de empreendimentos da Companhia podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

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 pelo cenário econômico nacional. A procura por novas unidades residenciais depende de múltiplos fatores, tais como a evolução dos níveis de emprego, as taxas de juros de curto e longo prazo, a disponibilidade de programas de financiamento imobiliário, o grau de confiança dos consumidores, políticas públicas, aspectos demográficos e, em menor proporção, alterações na tributação imobiliária, custos de energia, despesas condominiais e regras do imposto de renda.

Por sua vez, o desenvolvimento e lançamento de novos empreendimentos são condicionados, entre outros aspectos, pelas limitações impostas pela legislação urbanística, pelas políticas governamentais, pelo custo e pela oferta de terrenos, pelos custos de construção e comercialização, pela disponibilidade de crédito para financiamento da obra e pela atuação da concorrência. Em contextos de desaceleração econômica, é comum que compradores e investidores adiem a aquisição de imóveis, reduzindo o volume de vendas e impactando negativamente o desempenho operacional da Companhia. Dentre esses riscos, destacam-se o risco de mercado, relacionado às oscilações nas taxas de juros, o risco de crédito e o risco de inflação. Para informações complementares, consultar o item 4.1 deste Formulário de Referência.

Os principais fatores de risco de mercado que afetam os negócios da Companhia estão detalhados como segue:

Risco de Oscilações nas Taxas de Juros

A Companhia pode sofrer impactos negativos em razão das variações nas taxas de juros, que podem elevar as despesas financeiras associadas a empréstimos e financiamentos, além de influenciar a demanda por seus produtos. Alterações nas taxas de juros podem aumentar o custo do endividamento da Companhia, afetando adversamente seus resultados e operações. Como ocorre no setor imobiliário em geral, o nível de endividamento da Companhia está exposto às oscilações das taxas de juros e, em cenários de elevação dessas taxas, os encargos financeiros tendem a aumentar.

Risco de Crédito

A Companhia está exposta a riscos de crédito decorrentes, principalmente, da possibilidade de inadimplência de clientes na aquisição de unidades imobiliárias, bem como do não cumprimento de obrigações financeiras por instituições financeiras, parceiros comerciais e demais contrapartes. A elevação da inadimplência pode afetar o fluxo de caixa, exigir maiores provisões para créditos de liquidação duvidosa e impactar negativamente os resultados financeiros da Companhia. Adicionalmente, eventuais restrições de crédito no mercado, mudanças nas condições de financiamento imobiliário ou deterioração da capacidade financeira dos clientes podem reduzir a demanda por imóveis e comprometer a comercialização dos empreendimentos.

Risco de Inflação

A Companhia está exposta a riscos decorrentes da elevação ou da persistência da inflação, que podem impactar negativamente seus custos, margens e resultados operacionais. A variação dos preços de insumos e da mão de obra, especialmente em empreendimentos com valores contratados sem mecanismos de reajuste, pode reduzir a rentabilidade dos projetos. Além disso, políticas monetárias restritivas adotadas para o controle inflacionário, como a elevação das taxas de juros, podem limitar o crédito imobiliário, desacelerar a atividade econômica e reduzir a demanda por imóveis. A inflação elevada também pode afetar o poder de compra dos clientes, aumentar a inadimplência e elevar os custos financeiros da Companhia, bem como restringir a liquidez dos mercados de crédito e capitais.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 – Processos não sigilosos relevantes

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

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

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

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

(valores expressos em milhões de R\$)

Natureza	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas	0,9	1,4
Cíveis	2,5	1,6
Tributárias	1,6	0,4
Total	5,1	3,4

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.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processos Tributários

Processo nº: 15504-722.827/2018-10	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	14/05/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Jota Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 14.608.162,92
f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Jota Patrimar Engenfor Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela mesma, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 14.608.162,92, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 15504-723.402/2018-10	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	22/06/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Patrimar Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.887.402,60
f. Principais fatos	Auto de infração lavrado em conexão com o processo administrativo nº 15504722827201810 transcrito acima, para exigir da empresa as seguintes multas pelo descumprimento de obrigações acessórias: (i) apresentação da Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) com incorreções e/ou omissões, referente ao ano de 2014, conforme o art. 7º, IV, e §3º, da Lei nº 10.426/2002; e (ii) apresentação da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) com informações inexatas, incompletas ou omitidas, referente aos anos de 2015 a 2017, nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, do art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.422/2002 e do art. 57, III, “a” da MP nº 2.158/2001.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.887.402,60, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 15504-725.424/2018-14	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	27/09/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A., Patrimar Engenharia S.A. e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.229.101,89
f. Principais fatos	O devedor principal do auto de infração é a SPE Barbacena, que tem como acionistas a Patrimar Engenharia S.A. e a Cyrela do Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, configurando, na visão da Receita Federal do Brasil, a sujeição passiva solidária.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Exigência decorrente da insuficiência de declarações e recolhimento, no período de 01/2016 a 09/2016, decorrente da receita advinda da operação de permuta, a qual não foi oferecida à tributação pela empresa, e das diferenças entre as receitas recebidas antes da opção pelo RET (Regime Especial de Tributação), as quais teriam sido tributadas indevidamente pela empresa com base no RET, no entendimento da Receita Federal, com suposto recolhimento insuficiente de IRPJ, PIS e COFINS.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 4.229.101,89, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 1021382-78.2021.4.01.3800	
a. Juízo	26ª Vara Federal de Execução Fiscal da Justiça Federal de Minas Gerais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	04/05/2021
d. Partes no processo	Exequente: União Federal Executada: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 5.273.920,64
f. Principais fatos	Trata-se de Execução Fiscal, ajuizada em face da Construtora Novolar Ltda., para cobrança dos débitos de contribuições previdenciárias (cota patronal, RAT e contribuições a terceiros) relativas ao período compreendido entre 2015 e 2017, em razão da contratação de serviços de engenharia civil, arquitetura, vigilância e monitoramento de obras, limpeza, dentre outros, prestados por diversas sociedades em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Executada. A Ré apresentou Embargos à Execução, autuados sob o n.º 1028244-31.2022.4.01.3800, argumentando, em sua defesa, que a contratação de sociedades terceirizadas para as atividades descritas na autuação é lícita, não se tratando de negócio jurídico simulado pela prática de peijotização. O Auto de Infração encontra-se garantido judicialmente, tendo em vista a apresentação de Apólice de Seguro, pela Construtora Novolar.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo de Execução está suspenso enquanto aguarda a decisão a ser proferida nos Embargos à Execução.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 5.273.920,64,

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.
--	--

Processo nº 6020636-82.2024.4.06.3800	
a. Juízo	1ª Vara Federal Cível - Belo Horizonte / Minas Gerais
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	15/06/2017
d. Partes no processo	Exequente: União Federal Executada: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.706.995,96
f. Principais fatos	Ação anulatória de débito fiscal com pedido de tutela provisória de urgência antecipada distribuída pela Novolar contra União Federal, para evitar que o auto de infração PAF n 15504722828201856 seja mantido com base em um erro de premissa fática. Portanto, com a ação anulatória pretende-se, por meio dela, declarar a inexigibilidade da referida cobrança, já que os documentos carreados a estes autos (e que constavam do processo administrativo) demonstram que, ao contrário do que supôs a DRJ, a Autora nunca recebeu qualquer valor a título de torna, e, por isso mesmo, nunca perfectibilizou o fato gerador do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Data do fato gerador: 30/06/2013, 31/12/2013, 31/03/2014, 31/12/2015, 31/03/2016, 30/06/2016, 31/12/2016 Após apresentação de manifestação requerendo o julgamento, considerando o fato de que a União reconheceu os pedidos elaborados pela empresa, o processo foi concluso para julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se atualmente pendente do julgamento.
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.706.995,96 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 5000973-40.2026.8.13.0188	
a. Juízo	2ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima / Minas Gerais
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	28/01/2026
d. Partes no processo	Autora: Patrimar Somattos Jardim Das Mangabeiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Réu: Município De Nova Lima
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 10.562.903,38
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Anulatória com pedido de antecipação de tutela movida por Patrimar Somattos em desfavor do Município de Nova Lima com intuito de suspender a exigibilidade de crédito tributário de ISSQN indevidamente calculado por arbitramento e cobrado da Autora na qualidade de tomadora (responsável tributária) de

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	supostos serviços de construção civil e pedido final de desconstituição de sua cobrança, baseada nos seguintes fundamentos: a) na ilegalidade da adoção da técnica do arbitramento como primeira e única alternativa, sem prévia instauração de procedimento administrativo individualizado, sem prévia solicitação da documentação do contribuinte, e sem ato administrativo motivado e lastreado em provas dos vícios e omissões da referida documentação previstos no art. 148 do CTN, conforme entendimento fixado pelo STJ no Tema Repetitivo nº 1371 (REsp 2.175.094/SP e REsp 2.213.551/SP); b) na ilegalidade do arbitramento por não estarem presentes seus pressupostos materiais, dada a existência de documentação e pagamento do imposto, quando devido ao Município de Nova Lima/MG; c) na ilegalidade do arbitramento para presunção de fato gerador (custo total da obra consistente em serviços tributáveis em Nova Lima/MG); ignorando que parte dos serviços não são tributados em Nova Lima/MG e parte da execução foi realizada por meio de mão-de-obra própria e não terceirizada, o que não configura prestação de serviço tributável pelo ISSQN d) na ilegalidade da cobrança de crédito tributário que não foi regularmente constituído por ato administrativo que se caracterize juridicamente como lançamento tributário regularmente notificado. Diante do exposto a Aurora requereu a concessão de tutela de evidência para, nos termos do art. 151, V, do CTN, suspender a exigibilidade do crédito tributário de ISSQN, atualização monetária, juros e penalidade cobrado da Agravante com base no arbitramento realizado no Processo Administrativo nº 29395/2021-1 e determinar a suspensão dos efeitos e da publicidade do protesto extrajudicial de protocolo nº 44.057.508 realizado junto ao 4º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte. Subsidiariamente, requereu-se tutela antecipada de urgência e tutela de urgência cautelar, com apresentação de seguro garantia, para suspender a exigibilidade do crédito tributário de ISSQN, atualização monetária, juros e penalidade cobrado da Agravante com base no arbitramento realizado no Processo Administrativo nº 29395/2021-1 e determinar a suspensão dos efeitos e da publicidade do protesto extrajudicial de protocolo nº 44.057.508 realizado junto ao 4º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte. Ou, alternativamente, sem suspender a exigibilidade do crédito, fosse aceita a apólice de seguro garantia apresentada como garantia ao crédito tributário cobrado da Autora, determinando que referido crédito tributário não seja utilizado como fundamento para negar à Autora a obtenção de certidão de regularidade fiscal positiva com efeitos de negativa e determinando ainda a suspensão dos efeitos e da publicidade do protesto extrajudicial de protocolo nº 44.057.508 realizado junto ao 4º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte.
--	--

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Ao final, requer seja a ação julgada procedente para que seja desconstituído o “arbitramento” realizado no Processo Administrativo nº 29395/2021-1 e o respectivo crédito tributário cobrado da Autora em decorrência do referido arbitramento, extinguindo-o nos termos do art. 156, X, do CTN; Subsidiariamente, seja julgado procedente o pedido para declarar a inexistência de constituição de crédito tributário por lançamento tributário e, consequentemente, declarar a ineficácia do “arbitramento” realizado no realizado no Processo Administrativo nº 29395/2021-1, e de sua notificação, para produzirem o efeito constitutivo do crédito tributário e viabilizar sua cobrança, determinando ao Réu que se abstenha de cobrar qualquer crédito tributário decorrente do referido arbitramento e do referido Processo Administrativo nº 29395/2021-1; O Município apresentou contestação com alegação de forma geral da validade de cobrança.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Em fase de instrução e produção de provas.
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 10.562.903,38 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 3010783-21.2025.8.19.0001	
a. Juízo	12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro / Rio de Janeiro
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	31/07/2025
d. Partes no processo	Autora: SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Réu: Município Do Rio De Janeiro
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.065.192,44
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Anulatória De Débito Fiscal C/C Declaratória De Inexistência De Relação Jurídico-Tributária C/C Tutela De Urgência, ajuizada contra o Município Do Rio De Janeiro, com o objetivo de anular o lançamento fiscal referente à cobrança de ISSQN sobre as obras do empreendimento “Oceana Golf” (Nota de Lançamento n. 560/2025). A Autora alega que o empreendimento foi realizado por incorporação direta, em terreno próprio, com recursos e risco próprios, inexistindo prestação de serviços a terceiros. Sustenta que a exigência tributária é ilegal e inconstitucional, conforme jurisprudência consolidada do STJ e TJRJ. Requer a suspensão de qualquer inscrição em cadastros restritivos, emissão de CDA ou protesto do débito, bem como o fornecimento de certidão positiva com efeitos de negativa até decisão final. Houve sentença em que os pedidos autorais foram julgados improcedentes, tendo a Autora apresentado embargos de declaração

4.4 Processos não sigilosos relevantes

g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Houve sentença em que os pedidos autorais foram julgados improcedentes, tendo a Autora apresentado embargos de declaração
h. Estágio do processo	O processo encontra-se pendente de julgamento de recurso.
i. Chance de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.065.192,44 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processos Cíveis

Ação Ordinária nº 1048820-50.2021.8.26.0114	
a. Juízo	4ª Vara Cível de Campinas/SP
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	30/11/2012
d. Partes no processo	Autora: Associação dos Moradores Acqua Galleria Condomínio Resort Ré: Mrv Patrimar Galleria Incorporação Spe Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 741.272,84
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Construtora Novolar LTDA, alegando, em suma que: (i) nos anos de 2016 e 2017, a Ré concluiu as obras do empreendimento Acqua Galleria Condomínio Resort, com a respectiva entrega dos apartamentos no ano de 2017; (ii) no ano de 2018, foram 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. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) a parte autora atribuiu não possui legitimidade para propositura da ação, haja vista a não observância do quórum para deliberação do assunto; (ii) a construção do Empreendimento se deu de acordo com os projetos aprovados pelo Município e atendeu a todas as normas técnicas, tendo sido concedido o respectivo habite-se; (iii) a parte autora não observou os prazos legalmente estabelecidos para apresentar reclamação; (iv) que os vícios apontados não ocorrem da utilização de material de má qualidade mas de má conservação e negligência por parte da Autora; (v) que os vícios apontados não comprometem a solidez das edificações nem colocam em risco a habitabilidade; (vi) ao contrário do que afirmam os Autores, a Ré se colocou à disposição para sanar eventuais problemas de sua responsabilidade; (vi) pelo princípio da eventualidade, caso reconhecida a responsabilidade da Ré pelos reparos, apontou o descabimento do pedido de custeio pela Ré de profissional para fiscalizar o trabalho a ser realizado. Ação foi julgada parcialmente procedente, condenando a Ré a reparar os vícios construtivos indicados no laudo pericial.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Houve apresentação de recurso em face da decisão que permanece concluso para julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ação foi julgada parcialmente procedente, condenando a Ré a reparar os vícios construtivos indicados no laudo pericial.
h. Estágio do processo	O processo está em fase recursal, pendente de julgamento do recurso apresentado.
i. Chance de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do objeto discutido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 741.272,84, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 0022737-71.2013.4.02.5101	
a. Juízo	4ª Turma STJ
b. Instância	3ª Instância
c. Data de instauração	05/09/2013
d. Partes no processo	Autora: Rio Terra Construtora Minha Casa Minha Vida Ltda. Ré: Construtora Novolar S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 13.497.337,65
f. Principais fatos	Trata-se de ação de cobrança movida por Rio Terra que, em razão do “Contrato Particular de Opção de Compra com Aquisição de Serviços Preliminares”, firmado com a Novolar, tendo por objeto 8 quadras do Lote 1, realizou serviços de aterro, compactação, abertura de vias com fornecimento de material e mão de obra, com acompanhamento do consultor indicado pelo FAR. Alega que, embora a Novolar já venha recebendo pagamentos do FAR, não houve repasse de valores a Rio Terra, conforme restou pactuado no contrato. Declara que foi realizada perícia para apuração dos valores devidos, através de ação cautelar de produção antecipada de provas, razão pela qual pretende a condenação das Rés ao pagamento dos custos dependidos com mão de obra e material. - Contestação: Alegamos que, em razão da Rio Terra alterar unilateralmente os valores que entendia devidos pela prestação de serviços, o pagamento não foi efetuado. Apontamos que o laudo foi impreciso haja vista que apurou os serviços realizados nas 8 quadras, sendo que as quadras C e D permanecem de propriedade da Rio Terra, devendo ser descontados os valores referentes a essas quadras. Informamos que deve ser descontado do valor devido o montante de R\$ 1.580.000,00, que já foi pago à Rio Terra pelos serviços realizados. Por fim, ressaltamos o direito de impugnar o laudo pericial, homologado na cautelar. - Sentença: Julgou parcialmente procedente os pedidos, reconhecendo o direito da Rio Terra de receber pelos serviços prestados, com base no laudo pericial realizado na Ação Cautelar, excluindo-se do valor total apurado no laudo pericial os valores referentes às quadras C e D, bem

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	como as notas fiscais emitidas pelo Rio Terra em favor da Novolar, nos valores de R\$ 100.000,00, R\$ 50.000,00 e R\$ 470.000,00, totalizando a quantia de R\$ 5.289.530,51. - Embargos de Declaração da Novolar: alegamos omissão na fixação da sucumbência. - Sentença dos Embargos: Negou provimento. - Apelação da Novolar: pedimos a nulidade da sentença por ausência de intimação das partes para manifestação sobre o laudo pericial (cerceamento de defesa), abatimento do valor de R\$ 960.000,00 do valor da condenação, e minoração dos honorários de sucumbência. - Apelação da Rio Terra: pediu a reforma da sentença para reconhecer como indevida do valor da condenação a exclusão dos valores das quadras C e D, dos valores referentes às notas fiscais, redução dos honorários a serem pagos a favor da CEF e majoração dos honorários a serem recebidos. - Acórdão: negou provimento aos dois recursos, mantendo a sentença. - Embargos de declaração da Novolar: alegação de erros de premissa e omissão sobre ausência de manifestação das partes sobre o laudo pericial. - Acórdão do ED: Negou provimento. - Recurso Especial da Novolar: Alegamos ausência de manifestação sobre o laudo pericial (inobservância do contraditório), não apreciação do pedido de redução da condenação, descon sideração da sucumbência recíproca, inexistência de mora da Novolar. - Recurso Especial julgado e negado o provimento; - Foi oposto Embargos de declaração que também foi rejeitado. - Apresentado Recurso Extraordinário ao STF que está pendente de julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Houve sentença extinguindo a ação principal em razão da falta de pressupostos válidos para continuidade da ação e a reconvenção foi julgada procedente, condenando a Rio Terra ao pagamento de multa e indenização pelos serviços realizados no percentual de 50%.
h. Estágio do processo	O processo está em fase recursal, pendente de julgamento do Recurso Extraordinário.
i. Chance de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 13.497.337,65, conforme descrito no item "e. valores, bens ou direitos envolvidos" acima.

Processo nº 0136008-78.2020.8.19.0001	
a. Juízo	2ª Vara Cível do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	10/07/2020
d. Partes no processo	Autora: Rio Terra Construtora Minha Casa Minha Vida Ltda. Ré: Construtora Novolar S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 8.120.631,58

4.4 Processos não sigilosos relevantes

f. Principais fatos	Trata-se de Ação Ordinária ajuizada por Rio Terra em 10/07/2020 onde Autora cobra 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. Pedidos da ação: por meio dessa demanda, a rio terra busca a condenação da novo lar ao pagamento (i) de R\$ 1.000.000,00 correspondente ao valor da diferença entre o contrato principal e acessório, sobre o imóvel que não foi alienado à CEF, (ii) da quantia de R\$ 5.960.631,58 relativos aos lotes B, C, D, E, F, G, H e I, (iii) da multa convencional de 10% que deverá incidir sobre o valor total da venda do imóvel a ser apurado em liquidação de sentença, (iv) de indenização por perdas e danos a ser liquidada, e (v) do valor referente ao acréscimo de aproximadamente 27% dos valores pagos pela CEF à novo lar. Pedidos Reconvenção (Novolar): (i) ao pagamento de indenização no valor dos serviços de terraplanagem, urbanização e implantação de infraestrutura urbana nas Quadras “A”, “C” e “D” do terreno, a ser apurado em prova pericial ou em liquidação de sentença, corrigido desde a data de apuração, acrescido de juros incidentes desde a data de intimação da RIO TERRA; (ii) ao pagamento de multa contratual no valor de R\$ 1.615.000,00 (um milhão seiscentos e quinze mil reais), correspondente a 10% do valor dos serviços e de venda dos imóveis, nos termos da Cláusula VII.II.I do Instrumento De Compra, corrigido desde a data de celebração do contrato, com a incidência de juros incidentes desde a intimação da Rio Terra para responder a reconvenção; e (iii) ao pagamento dos ônus sucumbenciais – aí incluídos despesas, custas processuais e honorários sucumbenciais, estes fixados em seu percentual máximos. Houve sentença extinguindo a ação principal em razão da falta de pressupostos válidos para continuidade da ação e procedente a reconvenção, condenando a Rio Terra ao pagamento de multa e indenização pelos serviços realizados no percentual de 50%.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Houve sentença extinguindo a ação principal em razão da falta de pressupostos válidos para continuidade da ação e a reconvenção foi julgada procedente, condenando a Rio Terra ao pagamento de multa e indenização pelos serviços realizados no percentual de 50%.
h. Estágio do processo	O processo está em fase recursal, com prazo para apresentação de recurso.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 8.120.631,58, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ação Civil Pública nº. 0026644-75.2011.4.01.3800 (distribuído por dependência aos autos de nº 0009679-90.2009.4.01.3800)	
a. Juízo	Justiça Federal - 8ª Vara Federal da Seção de Minas Gerais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	23/05/2011
d. Partes no processo	Autor: Defensoria Pública da União e Ministério Público Federal Réu: Construtora Novolar Ltda., Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, CIFER Administradora de Imóveis Ltda. e Município de Belo Horizonte.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 5.620.700,00
f. Principais fatos	A Defensoria Pública da União e o Ministério Público Federal, que posteriormente integrou o polo ativo, alega tramitar perante o INCRA procedimento (Procedimento administrativo nº 54170.003740/2005-98) e perante a Justiça Federal da 1ª Região (autos da Ação Civil Pública nº 0009679-90.2009.4.01.3800), litígios em que se discutem o reconhecimento de terras do Quilombo dos Luízes, as quais teriam sido ocupadas pelos demais réus para construção de empreendimento imobiliário. Requerem, portanto: (i) em sede liminar, a suspensão da licença concedida para construção do empreendimento, bem como a suspensão da própria construção; e (ii) no mérito: (a) a restituição da área aos Quilombolas; (b) que a CIFER e Construtora Novolar tornem público no mercado de consumo que a área é reivindicada pelos Quilombolas; e (c) que os réus recuperem o prejuízo ambiental causado à área ou paguem indenização suficiente para que os Quilombolas a recuperem. Em sede de contestação, a Ré (i) afirmou que, para o reconhecimento da propriedade detida pela comunidade quilombola, a Constituição Federal foi clara em exigir não apenas que a área tenha sido ocupada por quilombos em algum momento da História do Brasil, mas também que esteja sendo ocupada pelos remanescentes destas comunidades no momento da promulgação da carta; (ii) salientou que o imóvel objeto da ação nunca pertenceu ou foi ocupado pelos membros da comunidade Quilombola, sendo que a ré CIFER detém a propriedade e posse do mesmo desde muito antes da promulgação da Constituição; (iii) relatou haver ação pregressa de esbulho possessório sobre o imóvel por representantes Quilombolas na década de 1990 e a obtenção de sentença judicial transitada em julgado reconhecendo a posse e propriedade da CIFER sobre o mesmo; (iv) questionou a classificação da comunidade em questão como um quilombo, no sentido legal da expressão; (v) informou que a documentação apresentada pelos autores evidencia que o imóvel em que vivia a suposta comunidade é próximo, mas sequer é limítrofe, ao conjunto de lotes em que a Ré realizou a incorporação do Edifício Greenwich Village; (vi) esclareceu que não houve degradação de área verde, pois a Secretaria Municipal de Meio Ambiente exigiu, para o licenciamento do empreendimento, uma compensação por meio de reposição ambiental de “120 (cento e vinte) mudas de espécimes arbóreas”, nos termos das

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Deliberações nº 13 e 16 do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM). Em julho de 2011, foi deferida a decisão liminar para determinar a paralisação das obras e para que a informação sobre a reivindicação do terreno por referida comunidade. Após, os efeitos foram suspensos pela decisão, prolatada em setembro de 2011, que reconheceu o efeito suspensivo do agravo de instrumento manejado pela Ré.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se em andamento para tentativa de conciliação, sem prolação de sentença.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 5.620.700,00 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 3113306-93.2014.8.13.0024	
a. Juízo	20ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2013
d. Partes no processo	Autor: Renato Ribeiro soares Ré: Patrimar Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.181.382,70
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Patrimar Engenharia S.A., alegando, em suma que: (i) em 2007 as partes firmaram Contrato Particular de Promessa de compra e venda tendo por objeto o apartamento n.º 202 do Edifício Olga Gutierrez, pelo preço de R\$ 767.600,00; (ii) parte do preço do imóvel seria quitado mediante financiamento fornecido pela Ré e parte do preço do imóvel seria quitada mediante dação do apartamento do Autor; (iii) em 2009 foi assinada a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia; (iv) o pagamento das prestação se tornou excessivamente oneroso, procurou a Ré para renegociação da dívida, quando foi orientado a procurar financiamento do saldo devedor junto a empresas operantes do SFH; (v) em 2009 foi assinada a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia; (vi) diante da impossibilidade de refinanciamento, a Ré sugeriu a resolução do contrato com a devolução do imóvel adquirido pelo Autor, restituindo somente o montante de R\$ 450.000,00; (vii) que faz jus à restituição da diferença entre o valor quitado e o valor efetivamente restituído, no montante de R\$ 91.746,60, e (iii) alternativamente, pretende o recebimento da diferença entre o valor de mercado na data da dação em pagamento e o valor de sua avaliação no contrato.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	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.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, tendo as partes apresentado parecer técnico acerca da perícia realizada.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.181.382,70, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 5078255-14.2020.4.02.5101	
a. Juízo	14ª Vara Federal do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2020
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Residencial Delos Ré: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.582.057,09
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Construtora Novolar LTDA., alegando, em suma que: (i) pouco tempo depois de exercer a posse sobre o bem, observou o surgimento de diversos vícios construtivos nas áreas comuns; (ii) a Caixa Econômica Federal é solidariamente responsável pois deveria ter fiscalizado a obra realizada pela Ré; (iii) faz jus à indenização por danos materiais. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) o Autor não comprova a resistência da Ré em reparar os supostos vícios existentes; (ii) que o advogado do Autor apresenta o mesmo laudo em ações com Autores e empreendimentos diversos; (iii) os danos são decorrentes de mau uso e ausência de manutenção periódica; (iv) que não houve comprovação dos danos materiais sofridos, e (v) que inexistente os danos morais requeridos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, para elaboração de prova pericial
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.582.057,09, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 0847991-49.2024.8.19.0209	
a. Juízo	3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca do Rio de Janeiro / Rio de Janeiro
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	19/12/2024
d. Partes no processo	Autor: Amanda Costa Gervazoni Ré: Patrimar Engenharia S/A
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.000.000.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação de reintegração de posse por Amanda Costa Gervazoni contra Patrimar Engenharia S.A. e OUTROS, alegando ser promitente e herdeira de um terreno localizado na antiga Fazenda Cantagalo, atualmente na Avenida das Américas, entre os km 11.000 e 11.700, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, com área aproximada de 700.000 m², que, anteriormente, pertencia ao seu pai Sidney Pereira Costa, que o teria recebido como pagamento de honorários advocatícios do General Florin Ferreira Coutinho. Alega ter exercido posse mansa, pacífica e contínua de 1999 a 2020, quando o terreno teria sido invadido por milícias armadas, com apoio velado de agentes públicos, resultando em esbulho possessório. A autora ainda argumenta que o RGI da Barra da Tijuca recusou o registro da cessão de direitos possessórios e da promessa de compra e venda, a Prefeitura e o RGI registraram construções irregulares e permitiram o loteamento ilegal da área, há registro fiscal do imóvel no INCRA e na Receita Federal desde 1999 em nome do pai, com recolhimento de ITR e declaração em IRPF, e o ato de ocupação e as licenças concedidas são ilícitos e nulos, invocando o princípio de que ato ilícito não gera direitos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de conhecimento com a apresentação de defesa pelos Réus.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 4.000.000.000,00, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.
Processo nº 5005552-43.2023.8.13.0024	
a. Juízo	22ª Vara Cível de Belo Horizonte
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	12/01/2023
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Do Edifício Piazza Navona E Edifício Piazza Farnese Ré: Patrimar Engenharia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.528.025,20
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Patrimar Engenharia S/A., alegando, em suma que: (i) em outubro de 2022, a Ré foi devidamente notificada extrajudicialmente da existência de vícios construtivos nos Condomínios Piazza Navona e Piazza Farnese; (ii) realizou, às suas expensas, vistoria cautelar de engenharia a fim de produzir laudo pericial acerca dos vícios existentes; (iii) a Ré se prontificou a firmar acordo somente referente a alguns vícios apontados, do que discordou; (iv) pleiteou em tutela de urgência a antecipação da prova pericial; (v) requereu a condenação da Ré a realizar as obras necessárias ou indenizar o Autor eventuais custos para a realização dos reparos, bem como ressarcimento dos danos materiais e morais supostamente sofridos. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) a construção do empreendimento observou os procedimentos padrões e foram realizados em conformidade com os procedimentos técnicos e legais exigidos; (ii) a construção foi devidamente aprovada pela Prefeitura de Belo Horizonte, que concedeu o respeito habite-se; (iii) da prescrição e decadência do pedido do Autor; (iv) da ausência de manutenção pelo Autor; (v) a unilateralidade do laudo pericial apresentado pelo Autor; (vi) da inexistência de danos materiais e morais indenizáveis, e (vii) diante do exposto, pugnou pela improcedência da ação. Houve realização da prova pericial homologada e os autos foram enviados para o setor de conciliação para realização de audiência.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se em fase de instrução processual.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.528.025,20, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 5051320-97.2021.4.02.5101	
a. Juízo	27ª Vara Federal do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	28/05/2021
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Residencial Vila Carioca VI Ré: Construtora Novolar Ltda
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.169.366,62
f. Principais fatos	Foi ajuizada ação em face da Construtora Novolar LTDA, alegando, em síntese, que, após breve período de posse do imóvel, constatou o surgimento de diversos problemas nas áreas comuns, incluindo deficiências nas instalações hidráulicas, rachaduras, trincas em pisos e revestimentos, além de umidade, causando inúmeros transtornos aos adquirentes. A Ré manifestou-se, requerendo que o juízo esclarecesse se a Construtora Novolar LTDA seria considerada parte ré na ação ou mera terceira interessada. Após a definição dessa questão pelo juízo, a parte autora passou a atuar como parte interessada, apresentando parecer técnico e participando da perícia, a qual obteve resultado favorável. Contudo, a sentença foi de improcedência, motivo pelo qual a parte autora interpôs recurso de apelação contra a decisão. Em 06/06/2024, foi proferida decisão que deu provimento à apelação interposta pelo autor, anulando a sentença de improcedência e determinando o retorno dos autos à origem para complementação da instrução probatória. O processo retornou ao juízo de primeira instância para o início da fase de produção de prova pericial. Nesse contexto, a parte ré apresentou quesitos e indicou assistente técnico para acompanhar a perícia, que será agendada oportunamente.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não foram proferidas decisões de mérito no processo, tendo em vista que houve a nulidade da sentença anteriormente prolatada e determinado o retorno dos autos para origem para realização de prova pericial e posterior julgamento.
h. Estágio do processo	O processo está atualmente na fase de perícia, na qual as partes apresentaram os quesitos a serem esclarecidos e indicaram um assistente técnico para ajudar na análise.
i. Chance de perda	Remota.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.169.366,62, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 5078049-97.2020.4.02.5101	
a. Juízo	06ª Vara Federal do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	10/11/2020
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Residencial Santorini Ré: Construtora Novolar Ltda

4.4 Processos não sigilosos relevantes

e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.096.881,08
f. Principais fatos	Foi ajuizada ação de responsabilidade contra a Construtora Novolar LTDA, na qual o Condomínio alegou, de forma sumária, que o empreendimento foi entregue com diversos vícios internos e externos. A parte ré, a Novolar, manifestou-se nos autos e requereu seu ingresso no feito. O juízo, por sua vez, indeferiu o pedido de ingresso da Novolar, determinando o prosseguimento do feito com a remessa dos autos ao Perito para análise dos questionamentos formulados pelas partes. Manifestamo-nos acerca do laudo pericial elaborado, o qual encontra-se atualmente aguardando manifestação do perito. Posteriormente houve sentença que julgou parcialmente os pedidos para condenação a CEF ao pagamento aos danos materiais no valor histórico de R\$ 1.187.185,83.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença que julgou parcialmente os pedidos para condenação a CEF ao pagamento aos danos materiais no valor histórico de R\$ 1.187.185,83.
h. Estágio do processo	Processo está em fase recursal, pendente de julgamento do recurso de apelação.
i. Chance de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.096.881,08, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 5034353-69.2024.4.02.5101	
a. Juízo	17ª Vara Federal do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	23/05/2024
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Residencial Vila Carioca III Ré: Construtora Novolar Ltda
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.742.749,92
f. Principais fatos	Foi ajuizada ação de indenização por vícios construtivos contra a Construtora Novolar LTDA, na qual o Condomínio alegou que, pouco tempo após a posse do imóvel, surgiram diversos problemas internos e externos, como deficiências nas instalações hidráulicas e elétricas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas na impermeabilização, deterioração do reboco e da pintura, infiltrações diversas, entre outros. Além disso, o Condomínio afirmou que as normas de desempenho desenvolvidas pela ABNT não foram respeitadas e que a fiscalização deveria ter sido realizada pela CEF. Solicitamos o ingresso na ação, o qual foi deferido pelo juízo. Conforme parecer técnico prévio juntado à inicial pelo condomínio, apresentamos nosso parecer em resposta ao parecer preliminar do autor, no qual todos os apontamentos foram impugnados, embora alguns apresentem fragilidades. Requeremos a realização de

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	perícia para o caso, a qual está atualmente aguardando decisão do juízo.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está atualmente em fase de realização de prova pericial.
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.742.749,92, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 5101127-78.2023.8.13.0024	
a. Juízo	26ª Vara Cível de Belo Horizonte - MG
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	12/05/2023
d. Partes no processo	Autor: Park Residence Condomínio Resort Ré: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.427.441,41
f. Principais fatos	Trata-se de ação indenizatória por danos materiais decorrentes de vícios construtivos, na qual o autor alega que as irregularidades constatadas pelo Corpo de Bombeiros na vistoria realizada em 08/10/2021 decorrem da ausência de projeto de incêndio regular, responsabilidade atribuída à Novolar. Afirmou ainda que precisou contratar a empresa PROJESEG – Engenharia contra Incêndio para sanar os problemas identificados pelos órgãos de fiscalização. Sustenta, igualmente, que a ré, construtora, exerceu o papel de síndico do condomínio até o ano de 2018, reconhecendo diversas falhas estruturais em sua gestão e realizando várias obras e intervenções paliativas com o objetivo de sanar os vícios estruturais, ao custo total de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), valor este suportado pelo autor, sem que tais medidas tenham sido suficientes para corrigir os vícios apontados. A parte ré apresentou contestação e posteriormente foi realizada intimação para que as partes especificassem as provas que pretendem produzir e manifestassem interesse em audiência de conciliação. Ocorreu audiência de conciliação em 13/08/2024, na qual nenhuma proposta de acordo foi apresentada, uma vez que a decisão acerca do saneamento ainda não foi proferida. Foi determinada a realização de prova pericial, que está pendente a conclusão.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se atualmente pendente da realização de prova pericial
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.427.441,41 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.
---	---

Processo Trabalhista

Processo nº 0100901-23.2023.5.01.0064	
a. Juízo	Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro
b. Instância	64ª Vara Do Trabalho
c. Data de instauração	01/01/2023
d. Partes no processo	Reclamado: Construtora Novolar LTDA; Patrimar Engenharia S/A Reclamante: Sheila Pereira Furtado
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 835.644,33
f. Principais fatos	Trata-se de Reclamatória Trabalhista movida por Sheila Pereira Furtado na qual se pleiteia; Reconhecimento de Vínculo Empregatício; Aviso prévio proporcional; pagamento das verbas - saldo de salário 03 dias, aviso prévio proporcional 51 dias, 13º salário proporcional 12/12, férias proporcionais 06/12, férias vencidas em dobro 2014/2015 à 2017/2018 + 1/3, férias vencidas simples 2018/2019 + 1/3, 40% FGTS; 4) 13º salário integral 2015 à 2018 + FGTS E multa 40%; 5) férias vencidas de 2014 à 2019 + 1/3; FGTS + MULTA 40%; 7) multa art. 477 da CLT; a) Execução provisória do valor de R\$820.647,47. Apresentado Agravo interno (apólice) – 25/6 b) Pendente o julgamento do Recurso ordinário – Processo foi suspenso em razão da pendência de julgamento do ARE 1532603 RG-PR (STF) (licitude da contratação civil de trabalhador autônomo ou de pessoa jurídica para prestação de serviços). Interposto Recurso de Revista nos autos do processo principal (RT 0100898-50.2020.5.01.0007) em 02.04.2025. 18.08.2025 – proferida decisão determinando o sobrestamento do feito em razão da pendência de julgamento do ARE 1532603 RG-PR (STF) (licitude da contratação civil de trabalhador autônomo ou de pessoa jurídica para prestação de serviços).
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença de parcial procedência.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se atualmente aguardando julgamento do recurso. Feito foi suspenso em razão da pendência de julgamentos ARE 1532603 RG-PR (STF)
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 835.644,33 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 0101291-72.2025.5.01.0015	
a. Juízo	Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro
b. Instância	15ª Vara Do Trabalho
c. Data de instauração	29/11/2025
d. Partes no processo	Reclamado: Construtora Novolar LTDA; Reclamante: Elen Vianna Francez Gonçalves
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.087.691,97
f. Principais fatos	Trata-se de ação trabalhista ajuizada por ex-empregada das empresas PATRIMAR E NOVOLAR perseguindo a condenação das Reclamadas ao pagamento das seguintes parcelas: (i) horas extras (sobre jornada, sobreaviso de domingo a domingo) e reflexos nas verbas contratuais e rescisórias; (ii) indenização por danos morais; (iii) multa artigo 467 CLT; (iv) pagamento de PLR referente ao ano de 2023 e honorários advocatícios.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Processo em fase de conhecimento com audiência una designada para o dia 29/09/2026
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.087.691,97 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 – Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava as seguintes provisões para ações de natureza trabalhistas, cíveis e tributárias vinculadas a processos judiciais em curso, por natureza, na data indicada:

(valores expressos em milhões de R\$)

Natureza	31/12/2025
Trabalhistas	0,9
Cíveis	2,5
Tributárias	1,6
Total	5,1

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 – Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas figuram como parte nos seguintes processos sigilosos considerados relevantes.

Processo nº 0100901-23.2023.5.01.0064 (SEGREDO DE JUSTIÇA)	
a. Juízo	Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro
b. Instância	64ª Vara Do Trabalho
c. Data de instauração	01/01/2023
d. Partes no processo	Reclamado: Construtora Novolar LTDA; Patrimar Engenharia S/A Reclamante: Sheila Pereira Furtado
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 835.644,33
f. Principais fatos	Trata-se de Reclamatória Trabalhista movida por Sheila Pereira Furtado na qual se pleiteia; Reconhecimento de Vínculo Empregatício; Aviso prévio proporcional; pagamento das verbas - saldo de salário 03 dias, aviso prévio proporcional 51 dias, 13º salário proporcional 12/12, férias proporcionais 06/12, férias vencidas em dobro 2014/2015 à 2017/2018 + 1/3, férias vencidas simples 2018/2019 + 1/3, 40% FGTS; 4) 13º salário integral 2015 à 2018 + FGTS E multa 40%; 5) férias vencidas de 2014 à 2019 + 1/3; FGTS + MULTA 40%; 7) multa art. 477 da CLT; a) Execução provisória do valor de R\$820.647,47. Apresentado Agravo interno (apólice) – 25/6 b) Pendente o julgamento do Recurso ordinário – Processo foi suspenso em razão da pendência de julgamento do ARE 1532603 RG-PR (STF) (licitude da contratação civil de trabalhador autônomo ou de pessoa jurídica para prestação de serviços). Interposto Recurso de Revista nos autos do processo principal (RT 0100898-50.2020.5.01.0007) em 02.04.2025. 18.08.2025 – proferida decisão determinando o sobrestamento do feito em razão da pendência de julgamento do ARE 1532603 RG-PR (STF) (licitude da contratação civil de trabalhador autônomo ou de pessoa jurídica para prestação de serviços).
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença de parcial procedência.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se atualmente aguardando julgamento do recurso. Feito foi suspenso em razão da pendência de julgamentos ARE 1532603 RG-PR (STF)
i. Chance de perda	Remoto.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A relevância decorre do valor envolvido.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 835.644,33 conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 – Outras contingências relevantes

Todas as contingências julgadas relevantes foram apresentadas e descritas nos itens 4.4, 4.5 e 4.6 acima.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

a. Política de Gerenciamento de Riscos

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

b. Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Riscos tem como objetivo o estabelecimento de conceitos, processos e responsabilidades a serem observados quanto aos riscos aos quais a Companhia está sujeita ao longo do desenvolvimento de seus negócios. Tais conceitos, processos e responsabilidades visam a criação de mecanismos para identificação e análise dos riscos que possam afetar a imagem da Companhia, bem como controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

i. Os riscos para os quais se busca proteção

A Política de Riscos busca proteção contra todo tipo de risco, fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento e o cumprimento dos objetivos da Companhia, com destaque para os listados abaixo:

- Riscos de negócio: são aqueles associados à estratégia da Companhia (ambiente político e social, mercado, competidores, disponibilidade de matérias-primas), às suas finanças (ambiente econômico, geração de caixa, endividamento, aplicação e captação de recursos financeiros, mercado de capitais, variação cambial), ao Compliance (cumprimento de leis e regulamentos), à imagem e reputação e à operação (tecnologia, modelo de gestão, cultura empresarial, capacitação e sucessão de recursos humanos).
- Riscos operacionais: são aqueles decorrentes da inadequação ou falha nos processos internos, que possam dificultar ou impedir o alcance dos objetivos da Companhia. Estes riscos estão associados ao processo de gestão de áreas administrativas, marketing e vendas, suprimentos, logística, saúde e segurança do trabalho, meio ambiente, tecnologia da informação, gestão de pessoas, bem como a área de produção (construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários).

ii. Os instrumentos utilizados para proteção do risco

Os riscos relacionados aos objetivos estratégicos da Companhia são identificados e através de discussões com a Diretoria Executiva e pessoas designadas, potenciais mudanças no ambiente interno e/ou externo do Grupo Patrimar.

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A gestão de riscos da Companhia é realizada por cada uma das partes envolvidas no gerenciamento de riscos, de modo que cada área/estrutura da Companhia desempenha funções específicas, em benefício da eficiência do processo de gerenciamento de riscos.

De forma mais abrangente, estão detalhadas abaixo as funções de cada estrutura da companhia no gerenciamento de riscos, incluindo os integrantes das Três Linhas e a Diretoria Executiva, o Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria:

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

São de responsabilidade do Conselho de Administração:

- Aprovar esta Política e suas revisões, a partir da submissão pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco;
- Analisar as proposições realizadas pelo setor de auditoria interna e o relatório produzido pelo Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance, recomendando ações a serem adotadas;
- Auxiliar a gestão de riscos do Grupo Patrimar, opinando sobre as diretrizes a serem observadas;
- Deliberar sobre questões estratégicas do processo de gestão de riscos, tais como o grau de tolerância a riscos do Grupo Patrimar, bem como sobre os impactos de modificações macroeconômicas, tecnológicas, do mercado do Grupo Patrimar, ou outros componentes externos que possam afetar a Matriz de Risco.

PRESIDÊNCIA E DIRETORIA EXECUTIVA

São responsabilidades dos integrantes da Diretoria da Companhia:

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade, no que tange à mitigação dos riscos;
- Patrocinar a implantação da gestão dos controles internos e de riscos;
- Elaborar e revisar periodicamente políticas, normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos;
- Implementar as deliberações do Conselho de Administração da Companhia para redução ou eliminação dos riscos;
- Subsidiar recursos (humanos, financeiros e tecnológicos) para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação dos riscos.

COMITÊ DE AUDITORIA

São de responsabilidade do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco do Grupo Patrimar:

- Revisar e submeter esta Política para a aprovação do Conselho de Administração;
- Acompanhar os resultados das atividades de gestão dos riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos;
- Supervisionar a adequação dos processos relativos ao gerenciamento de riscos e ao sistema de controles internos, em linha com as diretrizes pelo Conselho de Administração;
- Apoiar os Administradores e os Gestores na formulação dos conceitos e metodologias utilizados no gerenciamento de riscos, bem como o mapa de riscos e a régua de riscos, que estabelece a classificação destes pela severidade de seus impactos potenciais; e
- Avaliar a adequação dos recursos humanos e financeiros destinados ao processo de gerenciamento de riscos corporativos do Grupo Patrimar, avaliar as sugestões da Gerência de auditoria interna e riscos e submeter relatórios e estudos ao Conselho de Administração.

GERÊNCIA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS

São de responsabilidade da Gerência de Auditoria Interna e Riscos do Grupo Patrimar:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco do Grupo Patrimar nos seus negócios e operação, inclusive no que se refere às avaliações de risco realizadas pelo Compliance Officer;
- Acompanhar a evolução do gerenciamento dos riscos identificados, bem como o cumprimento da legislação aplicável, das políticas, normas e procedimentos do Grupo Patrimar, e a efetividade dos controles e das ações de resposta endereçadas;
- Manter o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e o Conselho de Administração do Grupo Patrimar devidamente informados a respeito da efetividade dos processos de gerenciamento de

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

riscos, bem como, quando necessário, recomendar alterações nos conceitos e nos níveis de apetite ao risco;

- Avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos do Grupo Patrimar, assegurando o cumprimento das leis, regulamentos e contratos;
- Examinar o sistema de controles internos provendo ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, e à Administração uma avaliação sobre a sua efetividade;
- Assessorar a Administração, por meio de suas recomendações ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, monitorando, examinando, avaliando, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno e efetividade no processo de gerenciamento de riscos;
- Identificar e apontar riscos eventualmente ainda não mapeados no Grupo Patrimar através da avaliação independente do ambiente de controles internos;
- Aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos do Grupo Patrimar, realizar acompanhamento periódico das ações de mitigação dos riscos e fragilidades registrados nos relatórios de auditoria e retroalimentar o modelo de gerenciamento de riscos com informações;
- Avaliar as recomendações de auditores externos e consultores sobre falhas e melhorias nos processos de controle interno e gestão de riscos.

GERÊNCIA DE COMPLIANCE

São de responsabilidade da Gerência de Compliance do Grupo Patrimar:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco relacionados à integridade do Grupo Patrimar;
- Avaliar a credibilidade das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos do Grupo Patrimar, assegurando o cumprimento das leis, regulamentos, normativas e contratos;
- Identificar, avaliar, comunicar e tratar os riscos de compliance.

GESTORES E COLABORADORES

São responsabilidades dos Gestores e Colaboradores do Grupo Patrimar:

- Implementar controles internos recomendados pela área de Riscos;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos;
- Informar tempestivamente, aos Gestores, Administradores ou ao Compliance Officer, os riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente;
- Monitorar os riscos sob sua responsabilidade ou de sua respectiva área; e
- Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos.

c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Gerência de Auditoria Interna e Riscos realiza auditorias em processos da Companhia visando a avaliação da eficácia e efetividade dos controles internos. Eventuais fragilidades identificadas geram planos de ação para implementação pelas áreas responsáveis, que são periodicamente monitoradas quanto ao seu cumprimento.

Os Administradores da Companhia entendem que a sua atual estrutura operacional e de controles internos é adequada ao seu porte, bem como às atividades realizadas no dia a dia de suas atividades. Contudo, a Companhia preza pela evolução constante de seus controles internos e de sua estrutura operacional e sua administração está sempre avaliando a necessidade de novos investimentos para aprimorá-los.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 – Descrição dos controles internos

a. As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las.

As práticas de controles internos são as mesmas descritas no item 5.1.b acima. A Companhia acredita que seus procedimentos de controles internos são adequados para suprir as necessidades no desenvolvimento dos seus negócios. Não obstante, os controles internos estão em constante aperfeiçoamento.

Antes de realizar investimentos, a Companhia faz estudos detalhados de viabilidade econômico-financeira, que servem de suporte para discussões do comitê de investimentos e a eventual aprovação dos projetos. Ao longo do andamento dos projetos, um comitê técnico-financeiro formado por engenheiros de campo e administradores reúne-se mensalmente para acompanhar a evolução e os controles de orçamento de cada uma das obras em andamento. Nesse fórum, cada empreendimento é discutido em detalhe e potenciais problemas são apontados, sendo imediatamente traçado um plano de ação para correção dos desvios eventualmente apontados. Desta forma, a Companhia acredita que possui controles gerenciais precisos para as necessidades de negócio de seu setor.

Adicionalmente, a Companhia entende que os procedimentos internos e sistemas de elaboração de demonstrações financeiras são suficientes para assegurar sua eficiência e precisão. A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

Com o acelerado crescimento, os Diretores da Companhia decidiram durante o exercício de 2020 pela implantação de ações que assegurem a promoção da confiabilidade nas demonstrações financeiras, segurança e conformidade dos controles internos, tais como, a discussão sobre a implementação de uma gerência de auditoria interna e a aprovação de um Comitê de Auditoria. A gerência de Auditoria Interna teve suas atividades incorporadas em 2021 à gestão de riscos, com atividades orientadas pelas atribuições especificadas no item 5.1, b, iii, d acima. Além disso, os resultados mensais e as informações trimestrais ("ITR") são revisadas e aprovadas em reunião do Comitê de Auditoria, bem como apresentadas ao Conselho de Administração. Todos os assuntos críticos são amparados por documentos e opiniões de especialistas, quando necessário. Estimativas e mudanças de práticas contábeis são atualizadas e revisadas periodicamente.

Por fim, quanto à subcontratação de empresas para a realização de serviços nos empreendimentos imobiliários, a Companhia adota procedimentos para garantir a regularidade das empresas contratadas, os quais incluem, mas não se limitam a: (i) a assinatura de contrato nos modelos definidos pela Companhia; (ii) a análise dos documentos, incluindo certidões emitidas pelos órgãos públicos, documentos societários e fiscais das contratadas, em procedimento conduzido por empresa externa contratada pela Companhia; e (iii) a verificação mensal do adimplemento das obrigações trabalhistas (financeiras ou não) dos funcionários alocados nas obras dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a qual também é realizada por empresa externa contratada pela Companhia.

b. As estruturas organizacionais envolvidas

As áreas envolvidas com os trabalhos de verificação e monitoramento de controles internos são diretamente ligadas ao Conselho de Administração, garantindo a independência de sua atuação, a saber:

5.2 Descrição dos controles internos

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.

GERÊNCIA JURÍDICA E DE COMPLIANCE

A Gerência Jurídica e de Compliance, dentro de suas funções de compliance, é responsável pelas rotinas de conformidade e controles da Companhia, sendo que em tais funções se reporta diretamente ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e ao Conselho de Administração.

GERÊNCIA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS

A Gerência de Auditoria Interna e Riscos é responsável por avaliar a gestão de riscos da Companhia, seus processos gerenciais e operacionais e resultados por meio da confrontação entre uma situação analisada e determinado critério técnico operacional, legal ou regulamentar.

As informações geradas pelas áreas citadas acima, bem como nos apontamentos apresentados nos trabalhos emitidos pelos órgãos reguladores e verificações sobre a efetividade dos controles realizados pelas áreas em suas atividades, devem estar em conformidade com as normas internas, sendo estes trabalhos unificados em um relatório semestral de Controles Internos, que registra o acompanhamento das ações realizadas pelas áreas gestoras dos assuntos sobre os apontamentos identificados nos trabalhos supracitados.

O Comitê de Auditoria, Compliance e Risco acompanha as ações realizadas pelas áreas dos pontos identificados pelos trabalhos de Compliance e da Gerência de Auditoria Interna e Riscos, bem como dos órgãos reguladores, registrado em ata e deliberando sobre a efetividade das ações realizadas para mitigação destes pontos e propondo novas medidas para garantir a efetividade do processo de mitigação dos riscos.

- c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo acompanhamento.**

As atividades da área de Auditoria Interna e Riscos é acompanhada e registrada pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, que, por sua vez, reporta diretamente ao Conselho de Administração da Companhia.

Quaisquer deficiências que venham a ser encontradas nos controles são discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas, sendo que o resultado desse trabalho também é reportado ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco. Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar as demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas.

- d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente**

Os auditores externos da Companhia, quando da execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme relatório de auditoria e de acordo com o previsto no inciso II do artigo 25 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 23"), identificaram deficiências e recomendações em relação aos controles internos da Companhia, sendo todas classificadas como "Outras Deficiências" e nenhuma classificada como "Deficiência Significativa".

5.2 Descrição dos controles internos

- 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 social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Após a conclusão deste procedimento, a Companhia adotará planos de ação para endereçar as recomendações dos auditores.

5.3 Programa de integridade

5.3 – Programa de integridade

- a. De o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:
- i. Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota mecanismos e procedimentos de integridade compatíveis com seu porte, natureza das operações e perfil de riscos, em conformidade com a Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), a legislação trabalhista e demais normas aplicáveis.

A Companhia possui Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, cuja última alteração foi aprovada pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2025, aplicável a administradores, colaboradores, prestadores de serviços, fornecedores, parceiros e demais terceiros que mantenham relacionamento com a Companhia e suas controladas. O Código estabelece princípios, valores, regras de conduta e diretrizes de integridade a serem observados.

A Companhia mantém canal de denúncias independente (Canal Confidencial), disponível ao público interno e externo, destinado ao recebimento de relatos de irregularidades, infrações legais ou violações às políticas internas. O canal é administrado por empresa terceira, assegurando confidencialidade, imparcialidade e proteção contrarretaliações. As denúncias são analisadas pela área de Compliance e, quando aplicável, pela Auditoria Interna.

A Companhia conta, ainda, com Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e com a Gerência de Auditoria Interna e Riscos, responsáveis pelo acompanhamento dos controles internos, da conformidade e da gestão de riscos.

Todos os relatos recebidos são devidamente apurados. Uma vez identificadas irregularidades, a Comissão de Ética e Integridade ou o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco deliberará sobre a aplicação das medidas disciplinares cabíveis, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, podendo as sanções chegar à rescisão do vínculo contratual, conforme a gravidade da infração.

A Companhia possui Política de Gerenciamento de Riscos, aprovada pelo Conselho de Administração em 10 de outubro de 2024, que estabelece diretrizes, responsabilidades e processos para identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos corporativos.

Os riscos aos quais a Companhia está exposta são reavaliados anualmente, ou sempre que necessário, permitindo a atualização e o aprimoramento contínuo das políticas, procedimentos e práticas de integridade. A Companhia também promove treinamentos periódicos sobre compliance e ética para colaboradores de todos os níveis hierárquicos.

- 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 conta com estruturas organizacionais formalmente instituídas, com atribuições definidas, reporte adequado aos órgãos de governança e mecanismos que asseguram a independência e a efetividade do monitoramento de seu Programa de Integridade.

A principal instância responsável por esse monitoramento é o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, órgão colegiado não estatutário e de assessoramento ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional. O Comitê teve seu regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração em 5 de agosto de 2020, com atualização em 18 de setembro de 2025. A última eleição dos seus membros

5.3 Programa de integridade

ocorreu em 20 de agosto de 2025. O referido comitê é composto por três membros eleitos pelo Conselho de Administração, observados critérios de qualificação técnica, experiência, reputação ilibada e independência, sendo vedada a participação de diretores executivos, do acionista controlador ou de partes a ele vinculadas.

No âmbito do Programa de Integridade, compete ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, entre outras atribuições: supervisionar a implementação, manutenção e efetividade do Programa de Compliance; acompanhar e deliberar, em alinhamento com o Conselho de Administração, sobre o tratamento a ser dado às denúncias de fraudes, irregularidades ou não conformidades recebidas por meio do Canal Confidencial ou pela Gerência Jurídica e de Compliance; avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, em consonância com a Política de Gerenciamento de Riscos; recomendar a correção ou o aprimoramento das políticas internas, incluindo o Código de Conduta e a Política de Transações entre Partes Relacionadas; e zelar pelo cumprimento das principais leis e regulamentos aplicáveis às atividades da Companhia, incluindo normas da CVM, o Regulamento do Novo Mercado da B3 e a Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção"). O Comitê reporta-se diretamente ao Conselho de Administração, ao qual submete relatórios e recomendações periódicas, tendo sua independência assegurada por regras formais de composição, mandato definido, dever de confidencialidade, tratamento de conflitos de interesses e possibilidade de contratação de consultores externos independentes.

Complementarmente, a Companhia mantém uma Comissão de Ética e Integridade, de natureza consultiva, educativa e deliberativa, responsável por apoiar a efetividade do Programa de Integridade e zelar pelo cumprimento do Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, das políticas internas e da legislação aplicável.

Compete à Comissão de Ética e Integridade avaliar os resultados das apurações conduzidas pela Gerência Jurídica e de Compliance e pela Gerência de Auditoria Interna e Riscos, analisar condutas que possam configurar infrações éticas ou normativas, deliberar ou recomendar a aplicação de sanções disciplinares, conforme a gravidade da infração, assegurados os princípios do contraditório e da ampla defesa, bem como propor revisões e aprimoramentos ao Código de Conduta e às políticas relacionadas à ética e integridade. Nos casos considerados graves ou relevantes, as matérias são submetidas à apreciação do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco.

A Companhia também conta com uma Gerência Jurídica e de Compliance, cujas atribuições estão previstas na Política de Gerenciamento de Riscos, responsável por conduzir, com apoio da Gerência de Auditoria Interna e Riscos, a apuração das denúncias e comunicações relacionadas a possíveis descumprimentos do Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade e demais normas de conduta e integridade aplicáveis ao Grupo Patrimar. Concluídas as apurações, os resultados são formalmente reportados à Comissão de Ética e Integridade e, conforme a relevância do caso, ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco.

Por sua vez, a Gerência de Auditoria Interna e Riscos, também com atribuições definidas na Política de Gerenciamento de Riscos, é responsável por apoiar o sistema de controles internos, a gestão de riscos e a apuração de denúncias relativas ao descumprimento de normas internas e à prática de atos ilícitos que envolvam a Companhia, seus administradores, colaboradores e terceiros, atuando de forma coordenada com a Gerência de Compliance. Os resultados dessas apurações são reportados ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, assegurando supervisão adequada e a adoção das medidas corretivas cabíveis.

Essas estruturas atuam de forma integrada, com reporte adequado, regras formais de independência, confidencialidade e tratamento de conflitos de interesses, assegurando o monitoramento contínuo, imparcial e efetivo do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade da Companhia.

5.3 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 de Conduta impresso. Além disso, o conteúdo do Código de Conduta, é frequentemente divulgado para todos os administradores, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas.

Além disso, a Companhia promove treinamentos a todos seus colaboradores e administradores, quando ocorrem alterações às suas normas de conduta, por meios físicos e/ou virtuais.

- **As sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Em caso de apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda a Comissão de Ética e Integridade ou ao Comitê de Auditoria, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação das sanções previstas na CLT, que podem variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator ou rescisão do(s) contrato(s) vigente(s) e retirada do 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**

A versão atualizada do Código de Conduta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 13 de março de 2025, e está disponível para consulta nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), e da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>).

b. Se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

i. Se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

A Companhia possui um canal confidencial de denúncias (“Canal Confidencial”) operado por empresa especializada, por meio do qual todos os administradores, colaboradores, fornecedores e clientes podem reportar dúvidas, suspeitas ou violações ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou à legislação vigente de maneira confidencial, anônima (se desejado) e sem retaliação.

5.3 Programa de integridade

O canal de denúncias da Companhia é um canal imparcial, seguro e confidencial, que preserva a identidade das pessoas envolvidas, trata de cada assunto respeitando direitos, legislações, políticas, normas e procedimentos do Grupo Patrimar.

ii. Se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O Canal Confidencial é disponível para o público interno e externo.

iii. Se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé

O anonimato é garantido para os colaboradores e pessoas externas que não queiram se identificar por meio do Canal Confidencial, mas reportam relatos sobre situações que inferem as regras do Código de Conduta.

iv. Órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias

Todos os casos reportados por meio do Canal Confidencial são apurados pela Gerência Jurídica e de Compliance, a qual, com o apoio da Gerência de Auditoria Interna e Riscos, é responsável pela condução das investigações relativas a eventuais descumprimentos do Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade e demais normas aplicáveis.

Concluídas as apurações, e sempre que a natureza, a gravidade ou a relevância dos fatos assim o exigir, os respectivos resultados são submetidos à Comissão de Ética e Integridade da Companhia, que, quando necessário, atua com o apoio do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, órgão não estatutário de assessoramento ao Conselho de Administração, para deliberar acerca de cada denúncia ou não conformidade identificada.

Após a constatação de irregularidades ou descumprimentos ao Código de Conduta, compete à Comissão de Ética e Integridade, em alinhamento com o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e, quando aplicável, com o Conselho de Administração, deliberar sobre a aplicação das sanções cabíveis, as quais poderão variar de acordo com a gravidade da conduta apurada, sempre com observância aos princípios do contraditório, da ampla defesa e da proporcionalidade.

c. Número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, considerando que não houve nenhum caso de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

A Companhia possui um tópico específico no seu Código de Conduta que regula as relações de seus colaboradores com, entre outros, a administração pública, como se vê:

Todo e qualquer tipo de relacionamento da Companhia com a administração pública e os seus órgãos governamentais devem ser pautados nos princípios da ética e transparência, não sendo tolerado qualquer tipo de pagamento, seja em dinheiro, presentes, serviços ou qualquer benefício de valor com o objetivo de suborno ou tratamento especial. Para tanto, as diretrizes abaixo devem ser seguidas, pois direcionam a conduta das empresas do Grupo Patrimar diante desta parceria:

- As comunicações do Grupo Patrimar com órgãos governamentais só devem ser feitas pelos administradores e/ou colaboradores autorizados pela diretoria da Companhia para tanto, os

5.3 Programa de integridade

quais devem colaborar e serem diligentes no atendimento de procedimentos decorrentes de exigências de quaisquer órgãos governamentais;

- Esses administradores e colaboradores devem agir com especial cautela e atenção ao interagir com órgãos governamentais, respeitando estritamente as leis, este Código, normas, políticas e regulamentos aplicáveis;
 - A Companhia não tolera qualquer forma de concessão de vantagens ou privilégios a funcionários públicos no exercício de suas funções;
 - Quando estiver representando publicamente a Companhia, todo colaborador deve abster-se de manifestar opinião sobre atos de funcionários públicos ou de fazer comentários de natureza política;
 - Se porventura houver a necessidade de realizar reuniões com o Poder Público que tenham como objetivo firmar compromissos e tomar decisões em nome Companhia, os colaboradores e administradores do Grupo Patrimar deverão preencher um registro de interação com agente público, que é um documento disponível com a Área de Compliance. Não é necessário preencher este termo de declaração nas situações em que o relacionamento com o Poder Público seja meramente rotineiro e burocrático para o desenvolvimento dos negócios do Grupo Patrimar (como a realização de despachos, protocolos, obtenção de alvarás, dentre outras);
 - Nas reuniões com o Poder Público, recomenda-se que as mesmas ocorram nas dependências oficiais do órgão da Administração Pública ou nas dependências do Grupo Patrimar e nunca com a presença de apenas um colaborador, sendo recomendado que a reunião seja feita com a presença de no mínimo 2 (dois) colaboradores do Grupo Patrimar;
 - A Companhia, seus administradores, colaboradores e parceiros, além de terceiros por ela contratados, se comprometem a cumprir a legislação e não executar qualquer ação que viole as leis e regulamentos vigentes, especialmente a Lei Anticorrupção e, ainda, se comprometem a cooperarem com todas as investigações e fiscalizações.
- e. Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

Em operações societárias que venham a envolver fusão, cisão, aquisição de sociedades ou ações, ou outros tipos de reestruturação, a Companhia deverá adotar todos os mais altos padrões de diligência jurídica e contábil para avaliar as contrapartes envolvidas nas operações. Entre elas, aplicam-se verificações de integridade das sociedades alvo e de seus acionistas e administradores. Para tanto, a Companhia contrata empresas de consultoria externa e escritórios de advocacia, que se reportam à diretoria para fins de avaliação, visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares relacionadas às pessoas jurídicas envolvidas.

5.4 Alterações significativas

5.4 – Alterações significativas

Os riscos apresentados nos itens 4.1 e 4.3 são constantemente monitorados pela Companhia. Isso posto, a Companhia acredita que não houve alterações materiais em relação aos principais riscos aos quais está exposta, tampouco à Política de Risco adotada. Desse modo, não se espera que haja redução ou aumento relevante em sua exposição aos riscos descritos nos respectivos itens.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 – Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
PRMV PARTICIPAÇÕES LTDA						
25.251.274/0001-84	Brasil	Não	Não	05/12/2025		
Não	Alexandre Araujo Elias Veiga		Física	280.095.846-49		
56.025.501	100,000	0	0,000	56.025.501	100,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
56.025.501	100,000	0	0,000	56.025.501	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	05/12/2025
Quantidade acionistas pessoa física	0
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

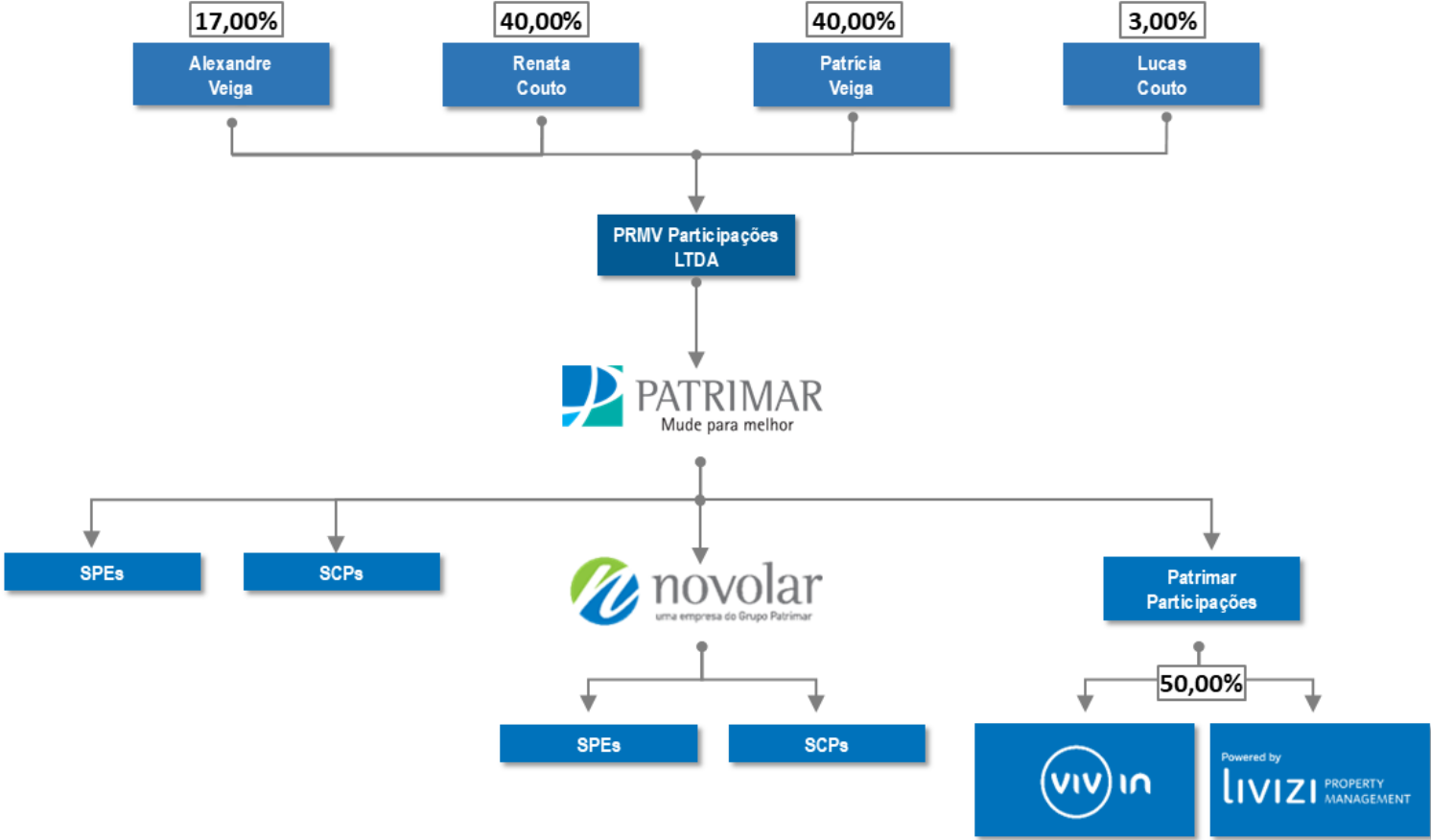
Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	0	0,000%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Construtora Novolar LTDA.	03.633.447/0001-96	100
JARDINAVES 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	37.844.045/0001-52	50
SPE GOLF 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37.722.570/0001-03	100
SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37.799.455/0001-29	100
SPE RIO 2 LTDA	43.791.907/0001-29	100

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5 – Organograma dos acionistas e do grupo econômico



6.6 Outras informações relevantes

6.6 – Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 6 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7. Assembleia Geral e Administração

7.1 – Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- a. **Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A Companhia possui a Política de Indicação de Membros, cuja última alteração foi aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de outubro de 2024 (“Política de Indicação”), que estabelece os princípios, os processos e as responsabilidades a serem observados na indicação dos Diretores, incluindo os membros da Diretoria Não-Estatutária, quando aplicável, do Conselho de Administração e dos Comitês instituídos pelo Conselho de Administração, bem como, suas subsidiárias, de forma a assegurar a indicação de profissionais com as competências necessárias para o desempenho das funções a eles atribuídas.

A indicação e a consequente eleição de Conselheiros, Diretores e membros dos comitês são realizadas por meio de deliberação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso. Ressalta-se que, para todas as indicações, é conduzida uma análise criteriosa dos currículos e a realização de diligência em fontes públicas, com o objetivo de verificar a capacidade técnica, a experiência gerencial e a idoneidade reputacional dos candidatos indicados.

Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos visa assegurar que os administradores tenham perfis diversificados, reputação ilibada, considerando-se atributos como conhecimentos técnicos, experiências profissionais, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero. Adicionalmente, é avaliado o alinhamento ao propósito, valores e cultura organizacional da Companhia. O processo de indicação e nomeação poderá ser feito internamente ou realizado por meio da contratação de consultorias especializadas e/ou profissionais independentes, responsáveis por realizar avaliações e emitir pareceres técnicos sobre os candidatos.

A Política de Indicação encontra-se disponível para consulta pelo público no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm>) e no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>).

- b. **Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:**

i. **A periodicidade das avaliações e sua abrangência**

As avaliações de desempenho da Diretoria são feitas anualmente, por meio da metodologia 360 graus. Nesse formato, os Executivos são avaliados pelo Diretor Presidente, por seus subordinados diretos, por seus pares, além de realizarem autoavaliação. Todo processo acontece mediante a utilização de um sistema específico, de modo que, ao final, cada executivo receba *feedback* estruturado tanto do Diretor Presidente quanto da equipe de Recursos Humanos.

Durante o período em análise, são elaboradas recomendações abrangendo diversos aspectos relacionados ao funcionamento da Diretoria, incluindo a qualidade da participação e o desempenho de seus membros. Tais recomendações têm como objetivo identificar oportunidades de aprimoramento na atuação do órgão, bem como assegurar a observância dos indicadores de desempenho e das metas previamente estabelecidos e alinhados ao orçamento e ao planejamento estratégico da Companhia, conforme disposto no item 8.1 do Formulário de Referência.

Ao final, cada Diretor recebe um plano de desenvolvimento com os indicadores a serem desenvolvidos por meio do programa de liderança da Companhia.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

As avaliações são feitas mediante questionários aplicados ao Diretor-Presidente, aos demais membros da Diretoria e os subordinados diretos de cada Diretor avaliado. A efetividade de cada membro será avaliada com base em critérios previamente estabelecidos, os quais consideram as especificidades da Companhia. Entre os aspectos analisados, destacam-se a atuação individual, a interação com os demais órgãos de governança, o cumprimento das atribuições previstas, o grau de compreensão sobre temas estratégicos da Companhia, a independência no exercício das funções e o relacionamento com as partes interessadas.

Cumprir ressaltar que, adicionalmente, para a definição dos componentes da remuneração variável atribuída aos membros da Diretoria Estatutária, são considerados os resultados de desempenho individual, com base no atingimento das metas operacionais e financeiras estabelecidas.

iii. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não havia contratado serviços de consultoria ou assessoria externos para avaliação de desempenho.

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia possui Política para Transações com Partes Relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração em de agosto de 2020, conforme alterada em 24 de outubro de 2024 ("Política para Transações com Partes Relacionadas"), que tem por objetivo estabelecer regras que visem assegurar que as decisões envolvendo transações entre partes relacionadas e situações com potencial conflito de interesses sejam adotadas por meio de um processo transparente e sempre em vista dos melhores interesses da Companhia. Além disso, a Companhia possui em seu Código de Conduta orientações para seus colaboradores, administradores e terceiros sobre conflito de interesses.

Nos termos da Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia e em linha com a legislação aplicável, caracteriza-se o conflito de interesses quando o administrador, ou o acionista, conforme o caso, possam influenciar o resultado do processo decisório, de forma a auferir um ganho particular para si, familiar, ou terceiro com o qual estejam envolvidos. Em situações de conflito de interesses, o administrador deverá comunicar a situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar seu impedimento em ata do Conselho de Administração, ou da Diretoria, conforme aplicável, nos termos da determinação do art. 156 da Lei das Sociedades Anônimas. Caso algum administrador, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesse, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence, que tenha conhecimento da situação, poderá fazê-lo.

Com relação ao Código de Conduta da Companhia, é extensamente vedado:

- Aproveitar de cargo ou posição nas empresas do Grupo Patrimar para obter favores ou benefícios pessoais, diretos ou indiretos, de Instituições que mantenham relações comerciais, de qualquer espécie, com o Grupo Patrimar;
- Exercer atividades paralelas que estejam ou aparentem estar em conflito com os interesses do Grupo Patrimar, mesmo que fora do horário de trabalho, sem comunicar formalmente aos administradores, à Área de Compliance e ao Conselho de Administração;
- Ter interesse econômico ou financeiro em concorrentes, clientes, distribuidores ou fornecedores das empresas do Grupo Patrimar;
- Executar no ambiente e horário de trabalho qualquer atividade profissional que não seja relacionada às atividades do Grupo Patrimar;
- Retirar e utilizar qualquer tipo de material da obra ou escritório para fins particulares;
- 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;

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- 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 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 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 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 fornecedores para visitas técnicas, workshops, congressos, feiras etc., exceto se previamente aprovado pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco do Grupo Patrimar ("Comitê de Auditoria");
- Favorecer injustificavelmente um determinado cliente e/ou fornecedor, em detrimento dos demais ou dos interesses do Grupo Patrimar, em especial quando o colaborador mantiver qualquer relacionamento com o cliente e/ou fornecedor favorecido.

d. Por órgão:

i. Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Órgão da Administração	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	2	7	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	3	2	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Efetivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total de Membros	5	9	0	0	0	0

ii. Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão da Administração	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	0	9	0	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Efetivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total de Membros	0	14	0	0	0	0	0	0

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

iii. Número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

A Companhia entende não haver outros atributos de diversidade relevantes para a classificação de seus administradores.

e. Se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Embora a Companhia compreenda que não haja um objetivo específico previamente definido, ressalta-se que, como diretriz geral, a Política de Indicação de Administradores estabelece que o processo de indicação deve buscar a composição de um corpo diretivo com perfil diversificado, considerando-se critérios como conhecimentos técnicos, experiências profissionais, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero.

Nesse sentido, em consonância com as exigências do Regulamento de Emissores da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“B3”), conforme alterado em 20 de julho de 2023, a Companhia informa que conta, em sua composição atual da Diretoria e do Conselho de Administração, com um total de 3 (três) mulheres eleitas.

No que se refere ao requisito de inclusão de, no mínimo, 1 (um) membro pertencente à grupo sub-representado, nos termos da definição constante do Regulamento de Emissores da B3, que abrange pessoas que se autodeclaram (a) pretas, pardas ou indígenas, conforme classificação do IBGE; (b) integrantes da comunidade LGBTQIA+; ou (c) pessoas com deficiência, na forma da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, a Companhia informa que vem desenvolvendo e implementando iniciativas com vistas a ampliar a diversidade em suas futuras contratações para a alta administração. Nesse sentido, a Companhia está empenhada em estruturar processos de recrutamento, seleção e sucessão que favoreçam a inclusão de membros de grupos sub-representados, de modo a atender à referida exigência regulatória dentro dos prazos estabelecidos, em alinhamento às boas práticas de governança corporativa e à promoção de um ambiente organizacional mais diverso e inclusivo.

f. Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A Companhia mantém compromisso permanente com a observância integral da legislação urbanística e ambiental aplicável, nos âmbitos municipal, estadual e federal, em todos os seus empreendimentos. O cumprimento rigoroso dessas normas constitui o patamar de atuação responsável e integra a gestão de riscos regulatórios, ambientais e operacionais, incluindo aqueles associados às mudanças climáticas.

Em consonância com a Resolução CVM nº 193/2023 e com as melhores práticas de mercado, a Companhia reconhece que a abordagem ESG, em especial no que se refere às questões climáticas, deve ir além do atendimento das obrigações legais, abrangendo também a identificação, avaliação e aproveitamento de oportunidades estratégicas relacionadas à transição para uma economia de baixo carbono. Nesse contexto, a Companhia avalia continuamente iniciativas relacionadas, entre outros aspectos, à compensação de emissões por meio de créditos de carbono, à eficiência energética, ao uso de fontes renováveis de energia e à inovação aplicada aos seus processos construtivos e operacionais, visando à criação de valor sustentável no médio e longo prazo.

Com o objetivo de fortalecer a governança corporativa e assegurar a adequada integração da agenda ESG às decisões estratégicas, foi instituído o Comitê de ESG, órgão de assessoramento ao Conselho de Administração, de caráter consultivo e atuação independente. O Comitê é responsável por estabelecer, avaliar e monitorar diretrizes estratégicas relacionadas aos temas ambientais, sociais e de governança, bem como por subsidiar o Conselho de Administração com recomendações técnicas, assegurando alinhamento às expectativas regulatórias, às demandas do mercado e aos interesses dos *stakeholders*.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A evolução da agenda ESG da Companhia também tem sido impulsionada por iniciativas estruturantes de engajamento, comunicação e capacitação internas, com destaque para a realização do Summit ESG2025. Esse evento representa um marco relevante na consolidação da sustentabilidade como elemento estratégico da cultura organizacional, contribuindo para o fortalecimento dos processos de mensuração de emissões, para a revisão e consolidação das metodologias de coleta e análise de dados ambientais e para o reforço do compromisso com práticas de compensação de carbono, especialmente em eventos institucionais. Ademais, o Summit ampliou a integração do ESG às práticas corporativas e à comunicação com públicos internos e externos, promovendo uma visão mais integrada entre sustentabilidade, cultura organizacional e estratégia de negócios.

Como reflexo da maturidade alcançada em sua agenda ESG, o Grupo Patrimar obteve reconhecimento nacional no Mapeamento de Práticas ESG na Indústria da Construção, iniciativa conduzida pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção ("CBIC"), em correalização com o SESI Nacional, que avaliou práticas de empresas de todo o país. Nesse levantamento, apenas um conjunto restrito de iniciativas foi selecionado como referência nacional, tendo o Grupo Patrimar se destacado com práticas reconhecidas nos pilares ambiental, social e de governança, o que reforça a consistência, a efetividade e o alinhamento de sua atuação às melhores práticas do setor.

A Companhia entende que a adoção de uma abordagem orientada por dados, aliada a uma governança estruturada, à integração de práticas ESG aos processos decisórios e ao fortalecimento contínuo de sua cultura organizacional, é fundamental para embasar decisões futuras relacionadas ao clima e à sustentabilidade de forma consistente, transparente e tecnicamente fundamentada. Nesse sentido, a Companhia busca continuamente aprimorar seus mecanismos de gestão de impactos, riscos e oportunidades ESG, reforçando a prestação de contas e a geração de valor sustentável para acionistas, colaboradores, parceiros, clientes e para a sociedade em geral.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	2	6	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	3	2	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 13	5	8	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	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 13	0	13	0	0	0	0	0

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria	0	8	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 13	0	13	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2 – Informações relacionadas ao conselho de administração

a. Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao Conselho de Administração

Reportam-se diretamente do Conselho de Administração da Companhia: a Diretoria Executiva, o Comitê de Auditoria, Compliance e Riscos, o Comitê de ESG, o Comitê de Estratégia, o Comitê de Finanças, o Comitê de Gente e Cultura.

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 dispõe de uma política específica para a contratação de serviços extra auditoria prestados por seus auditores independentes. No entanto, adota como prática a não contratação de serviços distintos daqueles diretamente vinculados à auditoria independente. Essa orientação também se aplica às pessoas e entidades a ela relacionadas, incluindo empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Adicionalmente, a equipe de auditoria independente reporta-se ao Conselho de Administração por intermédio do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, responsável por monitorar a efetividade e a qualidade dos trabalhos realizados.

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 mantém um canal de denúncias externo e independente, acessível ao público interno e externo, destinado ao recebimento de relatos de situações de não conformidade, bem como de questões críticas relacionadas a aspectos ambientais, sociais e de governança (“ASG”) e a práticas de integridade.

Todas as denúncias recebidas por meio desse canal são direcionadas à Gerência Jurídica e de Compliance, que, com o suporte da Gerência de Auditoria Interna e Riscos, é responsável pela condução das apurações relativas a eventuais violações ao Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, às políticas internas e à legislação aplicável ao Grupo Patrimar.

Os resultados das apurações são submetidos à Comissão de Ética e Integridade da Companhia, à qual compete deliberar sobre cada denúncia ou não conformidade identificada, inclusive quanto à aplicação das sanções cabíveis, conforme a gravidade da conduta apurada, assegurados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

As questões que envolvam temas materiais de natureza ASG, bem como aquelas que possam gerar impacto relevante à estratégia, à reputação ou à sustentabilidade do negócio, são igualmente encaminhadas ao Comitê de ESG, órgão de assessoramento diretamente vinculado ao Conselho de Administração, com atribuição específica de avaliar, monitorar e recomendar diretrizes estratégicas relacionadas à sustentabilidade, responsabilidade social e governança corporativa.

O Comitê de ESG analisa tais temas e submete recomendações, pareceres e relatórios ao Conselho de Administração, assegurando que questões críticas relacionadas a práticas ASG e de conformidade sejam devidamente conhecidas, discutidas e consideradas no processo decisório do mais alto nível da governança da Companhia.

A depender da gravidade, relevância ou impacto dos fatos apurados, o Conselho de Administração delibera sobre a aplicação das sanções cabíveis e sobre as providências a serem adotadas, podendo atuar de forma integrada com o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e com o Comitê de ESG, conforme a natureza da matéria.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome	ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	CPF:	280.095.846-49	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profis são:	Engenheiro Civil	Data de Nascimento:	15/12/1958
Experiência Profissional:	Graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1982, Administração de Empresas e Contabilidade pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981. Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018) pela Fundação Dom Cabral. Iniciou sua carreira na Companhia em 1978 como estagiário e em 1986 se torna Sócio-Diretor da então M. Martins Empreendimentos Imobiliários. Atuou como engenheiro, supervisor e diretor de obras exercendo ainda os cargos de diretor técnico e de incorporação. Desde 2011 ocupa o cargo de Diretor Presidente/CEO da Companhia, sendo sócio-controlador integral desde 2015. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.										

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	Até a realização da AGO da Companhia que aprovar as contas do exercício social de 2024	Diretor Presidente / Superintendente		02/05/2025		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome ALEXANDRE LARA NICÁCIO **CPF:** 610.432.656-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 28/04/1967

Experiência Profissional: Graduado em Engenharia Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 1989, possui pós-graduações em Gestão de Negócios na Construção Civil pela FEAD - Faculdade de Estudos Administrativos de Minas gerais em 2008, Tecnologia e Produtividade da Construção Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 2014 e Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Com 30 anos de experiência na indústria da construção civil e desenvolvimento imobiliário, já ocupou cargos de execução, gestão e coordenação de obras. Iniciou suas atividades na Patrimar em 2008 como gestor responsável pelo departamento técnico da Companhia, tornando-se Diretor Técnico e Estatutário em 2015. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Lara Nicácio em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Lara Nicácio tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Técnico	02/05/2025		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FELIPE ENCK GONÇALVES

CPF: 039.979.726-21

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Economista

Data de Nascimento: 18/10/1980

Experiência Profissional:

Graduado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 2002 e em Ciências Contábeis pela Universidade FUMEC (Fundação Mineira de Educação e Cultura) em 2007. De 2002 a 2007 atuou na Ernst & Young do Brasil e de 2007 a 2009 atuou na Ernst & Young de Londres. A partir de 2010 atuou como Gerente Executivo de Relações com Investidores na MRV Engenharia ,em 2011 transferiu-se para a LOG Commercial Properties, atuando como CFO e Diretor de Relações com Investidores. Em 2020, iniciou suas atividades como Diretor de Relações com Investidores da Companhia. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Felipe Enck Gonçalves em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Felipe Enck Gonçalves tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	2 anos	Diretor de Relações com Investidores		02/05/2025		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FERNANDO ANTÔNIO MOREIRA CALAES **CPF:** 496.446.616-72 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Agrônomo **Data de Nascimento:** 03/07/1958

Experiência Profissional: Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e “Family Business Technical Coach” em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome HELOISA MAGALHÃES
MARTINS VEIGA

CPF: 455.408.376-49

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Economista

Data de Nascimento: 02/04/1960

Experiência Profissional:

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981. Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Estagiou na INDI/MG, Agência de Promoção de Investimento e Comércio Exterior de Minas Gerais. Ingressou na Companhia em 1980 como estagiária onde adquiriu vasta experiência no setor imobiliário. Atuou em prospecção e escolha de terrenos, definição de produtos, viabilidade econômico-financeira de projetos e estratégias de precificação e vendas, até ocupar a posição de Vice-Presidente do Grupo em 2015 e sócia controladora integral desde então. Em janeiro de 2020, foi eleita Presidente do Conselho de Administração da Companhia. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada ("Instrução CVM nº 301").

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2025	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		29/04/2025	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome LUCAS FELIPE MELO COUTO **CPF:** 067.847.566-06 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 30/01/1986

Experiência Profissional: Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2009, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em 2010 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2005 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2007 participou do Programa de Trainee da Companhia. Entre 2009 e 2013 atuou como engenheiro responsável pela execução e gestão de obras em empreendimentos do grupo. A partir de 2013 assumiu a função de Gerente Comercial de Vendas e Marketing e a partir de 2015 passou a exercer a função de Diretor Comercial e de Marketing Estatutário da Patrimar. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Lucas Felipe Melo Couto em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Lucas Felipe Melo Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Comercial e de Marketing	02/05/2025		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome MILTON LOUREIRO JUNIOR **CPF:** 028.347.898-51 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 01/05/1958

Experiência Profissional: Graduado em Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia Mauá com especialização em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral. Foi acionista, Diretor Executivo e Vice-Presidente do Grupo Financeiro Mercantil do Brasil. É Sócio da DLM Invista Gestão de Recursos. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Milton Loureiro Junior em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Milton Loureiro Junior tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Milton é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2025	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2025	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

PATRICIA MARTINS VEIGA

CPF:

073.912.806-07

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenheira de Produção

Data de Nascimento:

06/09/1991

Experiência Profissional:

Graduada em Engenharia de Produção/Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2014, possui pós-graduação em Finanças pela Fundação Dom Cabral em 2016 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2012 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2015 participou do Programa de Treinee da Companhia. Entre 2015 e 2020 atuou como assessora de novos negócios da Novolar. A partir de 2020 assumiu a função de Gerente de Desenvolvimento Humano e Organizacional e a partir de 2024 passou a exercer a função de Diretora de ESG e Inovação do Grupo Patrimar, além de ser acionista-controladora integral.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	1 ano	Outros Diretores	Diretora Executiva de Inovação e ESG	02/05/2025		01/02/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome PAULO SAMMARCO DE ARAÚJO **CPF:** 305.076.438-44 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Psicólogo **Data de Nascimento:** 15/09/1980

Experiência Profissional: MBA Gestão de Negócios pela PUC- SP, profissional com 18 anos de experiência no mercado atuando em empresas incorporadoras de médio e grande porte de abrangência nacional. Iniciou carreira na área comercial e marketing, permeando posteriormente pelas áreas de novos negócios e incorporação. Ampla experiência na gestão de todo processo da incorporação imobiliária desde a aquisição de terrenos até a entrega das unidades, dentro dos mais diferentes mercados, desde os empreendimentos econômicos até altíssimo padrão. Membro da Comissão Novo Plano Diretor - 2022 - Rio de Janeiro - ADEMI-RJ. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Paulo Sammarco de Araújo em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Paulo Sammarco de Araújo tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Regional	02/05/2025		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome RENATA MARIA PAES DE VILHENA **CPF:** 636.462.696-34 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Professora **Data de Nascimento:** 09/01/1962

Experiência Profissional: Graduada em Estatística pela UFMG. Participou do Programa de Gestão Avançada da Fundação Dom Cabral – PGA. Possui especialidade, Lato Sensu, em Gestão Pública e Legislação Urbana pela Universidade Cândido Mendes – Minas Gerais. É Professora Associada da Fundação Dom Cabral desde janeiro de 2015; Conselheira da Vetor Brasil e do Instituto República e integra o Grupo de Especialistas formado por quatro organizações do terceiro setor (Fundação Brava, Fundação Lemann, Instituto Humanize e República.org). Foi servidora pública estadual na Secretaria de Planejamento e Gestão de 1985 até 2016, período em que ocupou diversos cargos gerenciais nessa competência e no Governo Federal. Neste último, no período entre 1999 e 2002, atuou como Secretária Adjunta de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerada Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. A Sra. Renata é membro independente do Conselho de Administração, conforme critérios do regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2025	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2025	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome RENATA MARTINS VEIGA COUTO **CPF:** 073.912.786-10 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenharia Civil **Data de Nascimento:** 20/12/1985

Experiência Profissional: Graduada em Engenharia Civil em 2010 e Relações Internacionais em 2011, ambos pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura. Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas em 2017 e de Desenvolvimento de Dirigentes em 2018, ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2006, como estagiária, passando por experiências em obras e áreas de gestão em engenharia, especialmente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Entre 2010 e 2012 atuou como engenheira de orçamentos na área de arquitetura. A partir de 2013 assumiu a gestão da área de incorporações e em 2015 passou a exercer a função de Diretora de Incorporações da Companhia, além de ser acionista-controladora integral. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Renata Martins Veiga Couto em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata Martins Veiga Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	2 anos	Outros Diretores	Diretora de Produtos	02/05/2025		05/08/2020
Conselho de Administração	29/04/2025	2 anos	Outros Conselheiros	Membro do Conselho de Administração	29/04/2025	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

SILVANO ARAGAO

CPF:

639.258.506-00

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Psicólogo

Data de Nascimento:

01/02/1966

Experiência Profissional:

Mestrado Profissional Acadêmico em Administração pela Fundação Pedro Leopoldo, MBA em Gestão estratégica de Pessoas pela Fundação Getúlio Vargas, PDD pela Fundação Dom Cabral, graduação em Administração, mais de 20 anos de experiência como executivo das áreas de Gente e Gestão, tendo atuado em empresas de segmento de incorporação, engenharia. Agronegócios, mineração e educação, mais de 15 anos de experiência atuando como professor Universitário de MBA em grandes universidades de MG. Atualmente está como Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano e Organizacional do Grupo Patrimar, Professor de MBA nos cursos de Gestão Avançada da PUC Minas, Conselheiro da Associação Brasileira de Recursos Humanos de MG e Presidente do Comitê estratégico de Gestão de Pessoas da Amcham BH. Durante a carreira obteve diversos reconhecimentos, em especial o prêmio profissional do ano em 2005 e personalidade de RH do ano de 2012 pela ABRH.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/05/2025	1 ano	Outros Diretores	Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano	02/05/2025		01/02/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome: ALEXANDRE ARAUJO
ELIAS VEIGA

CPF: 280.095.846-49

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Engenheiro 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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos			18/09/2025	18/09/2025
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Gente e Cultura		18/09/2025	18/09/2025
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Estratégia		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: ALEXANDRE LARA NICÁCIO

CPF: 610.432.656-00

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Engenheiro 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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	1809	Comitê de Estratégia		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:ARTHUR GUIMARÃES DE
CARVALHO PEREIRA
VORCARO

CPF:000.016.726-65

Passaporte:

Nacionalidade:Brasil

Profissão:Advogado

Data de Nascimento:01/09/1988

Experiência Profissional:

Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MG (2011) e Pós-graduado em Gestão Jurídica e de Contencioso pelo Ibmec - Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (2016). Possui GBA de Inovação e Transformação Digital pela Escola Conquer (2019), é Profissional certificado pelo CPC-A , Compliance Anticorrupção da LEC - Legal Ethics, and Compliance desde 2019; Executivo Jurídico com mais de 15 anos de atuação no jurídico de empresas de grande porte, inclusive multinacional e de capital aberto, nos setores de Mineração, Construção Civil e Multipropriedade. Atua como professor no Curso de Pós-Graduação do IEC – PUC Minas, MBA em Advocacia de Alta Performance; Ingressou na Patrimar em 2025 no cargo de Gerente Jurídico e de Compliance.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	20/08/2025	2 anos			20/08/2025	20/08/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: DEBORA CHRISTINE DA CRUZ GOMES

CPF: 016.298.316-62

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Auditora

Data de Nascimento: 10/01/1992

Experiência Profissional:

Graduada em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC MINAS em 2014. Possui 10 anos de experiência em auditoria, atuando no planejamento, execução e revisão dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras e controles internos. A Companhia não tem conhecimento da participação da Sra. Debora Christine da Cruz Gomes em entidades do terceiro setor.A Companhia não tem conhecimento de que a Sra. Debora Christine da Cruz Gomes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerada Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	28/04/2024	1 ano			28/04/2024	01/02/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:

FELIPE ENCK GONÇALVES

CPF:

039.979.726-21

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos			18/09/2025	18/09/2025
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Estratégia		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: FERNANDO ANTÔNIO MOREIRA CALAES

CPF: 496.446.616-72

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Engenheiro Agrônomo

Data de Nascimento: 03/07/1958

Experiência Profissional:

Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e “Family Business Technical Coach” em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Coordenador)	28/04/2023	2 anos			28/04/2023	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:
HELOISA MAGALHÃES
MARTINS VEIGA

CPF:
455.408.376-49

Passaporte:

Nacionalidade:
Brasil

Profissão:
Economist
a

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").

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Coordenador)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Estratégia		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:
LUCAS FELIPE MELO
COUTO

CPF:
067.847.566-06

Passaporte:

Nacionalidade:
Brasil

Profissão:
Engenheiro
Civil

Data de Nascimento:
30/01/1986

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2009, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em 2010 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2005 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2007 participou do Programa de Trainee da Companhia. Entre 2009 e 2013 atuou como engenheiro responsável pela execução e gestão de obras em empreendimentos do grupo. A partir de 2013 assumiu a função de Gerente Comercial de Vendas e Marketing e a partir de 2015 passou a exercer a função de Diretor Comercial e de Marketing Estatutário da Patrimar. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Lucas Felipe Melo Couto em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Lucas Felipe Melo Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos			18/09/2025	18/09/2025
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Estratégia		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:

MILTON LOUREIRO JUNIOR

CPF:

028.347.898-51

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

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 Invista Gestão de Recursos. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Milton Loureiro Junior em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Milton Loureiro Junior tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Milton é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Coordenador)	18/09/2025	2 anos			18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: ONARA OLIVEIRA DE LIMA

CPF: 295.017.618-60

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Engenheira Ambiental/Sanitária

Data de Nascimento: 25/06/1982

Experiência Profissional:

Executiva de Sustentabilidade ESG: Formada em Engenharia Ambiental/Sanitária e Engenharia de Segurança do Trabalho, MBA em Gestão Empresarial pela FGV, Especialização em Gestão de Pessoas pela FIA, Sustainable Business Strategy - pela Harvard Business School, ESG Risk Management – pela University of Cambridge, Conselheira de Administração formada pelo IBGC.
Empreendedora/Fundadora da marca ESG Advisory OnaraLima. Atua há 23 anos em Gestão Ambiental e Sustentabilidade, durante esse período, trabalhou em empresas como Gerdau, Suzano, Grupo Ambipar e CCR. Conselheira no Capitalismo Consciente Brasil. Coordenadora do GT Educacional do CBPS – Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade, Membro da Comissão ESG da ABRASCA e do Comitê de Sustentabilidade da Verda.Global e Grupo Patrimar, Membro do Conselho Consultivo de Sustentabilidade da ZURICH Seguros. Membro da Comissão Técnica de Sustentabilidade e Clima do IBGC.
Outras atuações: Educação Executiva In Company, Professora convidada FDC, FIA, ESPM e PUC, Instrutora no IBGC.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de ESG		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: PATRICIA MARTINS VEIGA

CPF: 073.912.806-07

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Engenheira de Produção

Data de Nascimento: 06/09/1991

Experiência Profissional:

Graduada em Engenharia de Produção/Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2014, possui pós-graduação em Finanças pela Fundação Dom Cabral em 2016 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2012 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2015 participou do Programa de Treinee da Companhia. Entre 2015 e 2020 atuou como assessora de novos negócios da Novolar. A partir de 2020 assumiu a função de Gerente de Desenvolvimento Humano e Organizacional e a partir de 2024 passou a exercer a função de Diretora de ESG e Inovação do Grupo Patrimar, além de ser acionista-controladora integral.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Gente e Cultura		18/09/2025	18/09/2025
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de ESG		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: PAULO SAMMARCO DE ARAÚJO

CPF: 305.076.438-44

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Gente e Cultura		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:RENATA MARIA PAES DE VILHENA

CPF:636.462.696-34

Passaporte:

Nacionalidade:Brasil

Profissão:Professora

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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Coordenador)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Gente e Cultura		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:RENATA MARTINS VEIGA COUTO

CPF:073.912.786-10

Passaporte:

Nacionalidade:Brasil

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.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Coordenador)	18/09/2025	2 anos	Comitê de ESG		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:

RODRIGO VALENTE
TAVARES

CPF:

282.302.298-80

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profissão:

Engenheiro
Civil

Data de Nascimento:

19/08/1978

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie e MBA com pós-graduado em Administração Financeira e Estratégia Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP). Palestrou em eventos como Qualicon ES, Construsummit Florianópolis, Cafe Prevision CWB e Festival de Inovação de Curitiba.

Com mais de 20 anos de experiência, possui conhecimento em Sistema de Gestão de Qualidade, conceitos de Lean Construction e certificações de sustentabilidade (como Leed, Aqua e Procel). Atua na reestruturação de processos e organização do plano estratégico para expansão regional da engenharia.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de ESG		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: SILVANO ARAGAO

CPF: 639.258.506-00

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Psicólogo

Data de Nascimento: 01/02/1966

Experiência Profissional:

Mestrado Profissional Acadêmico em Administração pela Fundação Pedro Leopoldo, MBA em Gestão estratégica de Pessoas pela Fundação Getúlio Vargas, PDD pela Fundação Dom Cabral, graduação em Administração, mais de 20 anos de experiência como executivo das áreas de Gente e Gestão, tendo atuado em empresas de segmento de incorporação, engenharia. Agronegócios, mineração e educação, mais de 15 anos de experiência atuando como professor Universitário de MBA em grandes universidades de MG. Atualmente está como Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano e Organizacional do Grupo Patrimar, Professor de MBA nos cursos de Gestão Avançada da PUC Minas, Conselheiro da Associação Brasileira de Recursos Humanos de MG e Presidente do Comitê estratégico de Gestão de Pessoas da Amcham BH. Durante a carreira obteve diversos reconhecimentos, em especial o prêmio profissional do ano em 2005 e personalidade de RH do ano de 2012 pela ABRH.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	18/09/2025	2 anos	Comitê de Gente e Cultura		18/09/2025	18/09/2025

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/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>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>				
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>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<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>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Diretora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
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>				
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>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	280.095.846-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretora	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>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
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>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Presidente do Conselho de Administração	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>				
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	280.095.846-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretora	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	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretora	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	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretora	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	Cunhado e Cunhada (2º grau por afinidade)
Diretor	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretor	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	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretor	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	Sogra ou Sogro (2º grau por afinidade)
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretor	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Sogra ou Sogro (2º grau por afinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretor	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Cunhado e Cunhada (2º grau por afinidade)
Diretora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
Exercício Social 31/12/2025			
<u>Administrador do Emissor</u>			
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	280.095.846-49	Controle	Controlador Direto
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV PARTICIPAÇÕES LTDA	25.251.274/0001-84		
Sócio direto	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	Controle	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV PARTICIPAÇÕES LTDA	25.251.274/0001-84		
Sócia direta	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	Controle	Controlador Direto
Diretora Executiva	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV PARTICIPAÇÕES LTDA	25.251.274/0001-84		
Sócia direta	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
<u>Administrador do Emissor</u>			
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	Controle	Controlador Direto
Diretor Executivo	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV PARTICIPAÇÕES LTDA	25.251.274/0001-84		
Sócio direto	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 – Acordos/seguros de administradores

A Companhia contratou apólice de seguro de responsabilidade civil para seus Diretores e Administradores e para os de suas subsidiárias, incluindo a Companhia (“D&O”), que oferecem cobertura para o pagamento ou reembolso, a título de indenização securitária, de valores devidos em razão de atos dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal ou de qualquer outro órgão estatutário ou órgão criado pelo contrato ou estatuto social da Companhia ou suas controladas ou subsidiárias, bem como de qualquer pessoa física que tenha poderes de representação da Companhia ou suas controladas e/ou subsidiárias cujo cargo ou função implique na representação de fato ou de direito de terceiros.

A atual apólice foi contratada pela Companhia e emitida pela Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.145.931/0001-99, com vigência entre 12/04/2026 e 12/04/2027 e com limite máximo de garantia de R\$ 40 milhões, com a divisão do LMI no percentual de 50% para reembolso judicial e 50% para indenização. O valor do prêmio total desta apólice foi de R\$ 31.113,20.

A Companhia entende que o reembolso aos administradores de custos e despesas decorrentes de processos administrativos, judiciais e/ou acordos extrajudiciais é justo e devido, uma vez que decorrente de atos praticados no exercício de suas funções, sem dolo ou culpa grave que demonstrem intenção de prejudicar a Companhia ou terceiros. Desse modo, a Companhia acredita que possui maior capacidade de atração e manutenção de seu pessoal chave, garantindo, desta forma, um melhor desenvolvimento de sua estratégia de negócios.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 – Outras informações relevantes

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

DATA	TIPO DA ASSEMBLEIA	CONVOCAÇÃO	QUÓRUM DE INSTALAÇÃO
29/04/2026	Ordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
29/04/2025	Ordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
29/04/2024	Ordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
31/01/2024	Extraordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
22/12/2023	Extraordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
28/04/2023	Ordinária e Extraordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
29/04/2022	Ordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%

GOVERNANÇA CORPORATIVA

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (“IBGC”) objetiva indicar as melhores práticas de governança empresarial, para: (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a integridade, transparência, equidade, responsabilização (*accountability*) e sustentabilidade.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo código do IBCG, a Companhia adota:

- i. Emissão exclusiva de ações ordinárias;
- ii. Política “uma ação igual a um voto”;
- iii. Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, que comprometam sua independência;
- iv. O Estatuto Social é claro quanto as atribuições, alçadas e tempo de mandato de cada agente e órgão de governança, bem como os direitos e obrigações dos acionistas. Dessa forma, contribui-se para dar transparência ao sistema de governança da organização e fomentar a confiança nas relações com todas as partes interessadas;
- v. Os conflitos entre acionistas, investidores, administradores e entre esses e a organização são resolvidos mediante a negociação entre as partes;

7.8 Outras informações relevantes

- vi. Organização, sempre que não houver vedação legal, deve informar equitativamente a todas as partes interessadas as principais decisões e atos referentes aos procedimentos arbitrais e de mediação de conflitos;
- vii. Os administradores participam ativamente da assembleia geral e a utilizam para efetiva prestação de contas, a fim de permitir que os acionistas avaliem o desempenho da organização;
- viii. As principais competências da assembleia ou reunião de sócios estão refletidas no estatuto social, conforme definidas na legislação aplicável, incluindo no mínimo: (i) aumento e redução do capital social; (ii) reforma do estatuto social; (iii) eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração; (iv) tomada das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras; (v) deliberação sobre transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da organização; (vi) aprovação da remuneração dos administradores e dos membros do Conselho de Administração;
- ix. Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- x. Convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem inclusão de itens genéricos, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- xi. Fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;
- xii. A Companhia adota um procedimento formal e transparente de aprovação, pela assembleia geral, da remuneração dos membros do Conselho de Administração;
- xiii. A Política de Remuneração não estimula ações que induzam os diretores a adotar medidas de curto prazo sem sustentação ou que, ainda, prejudiquem a organização no longo prazo;
- xiv. Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- xv. A área de Auditoria Interna é desempenhada com independência e objetividade e reporta-se ao Conselho de Administração, com a supervisão do Comitê de Auditoria;
- xvi. O Código de Conduta aplica-se a acionistas, conselheiros, diretores, colaboradores, fornecedores e demais partes interessadas, bem como as suas relações com a organização e entre si;
- xvii. Previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;
- xviii. Conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras;
- xix. A oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver;
- xx. A ética como fundamento da governança corporativa;
- xxi. A definição de um propósito claro e coerente, a razão de existir da Companhia, delimitando as oportunidades a serem perseguidas e as necessidades que buscará atender.

8.1 Política ou prática de remuneração

8. Remuneração dos administradores

8.1 – Descrever a política ou prática de remuneração do Conselho de Administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

- 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 de agosto de 2020, 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

8.1 Política ou prática de remuneração

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:

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

8.1 Política ou prática de remuneração

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 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

Os 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 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 dos 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.

8.1 Política ou prática de remuneração

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

A Companhia oferece aos seus Executivos a possibilidade de participação em plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado às ações da Companhia, com o objetivo de alinhamento de incentivos entre profissionais e acionistas, bem como retenção dos referidos executivos no médio e longo prazo. Para informações sobre o nosso Plano de Opções de Compra de Ações e de Incentivo Atrelado a Ações, ver os itens 8.4 a 8.9 abaixo.

Comitês

Remuneração Fixa Pró-labore

Os membros dos Comitês, estatutários ou não, não terão direito à remuneração pela referida participação.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios diretos e indiretos.

Participação em Comitês

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração variável.

Benefícios Pós- Emprego

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração baseada em ações.

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 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	100%	93,0%	N/A
Remuneração Variável	N/A	7,0%	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 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	100%	83,0%	N/A
Remuneração Variável	N/A	17,0%	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 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	100%	93,3%	N/A
Remuneração Variável	N/A	6,7%	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
T O T A L	100%	100%	N/A

- 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 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 31/12/2026 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	9,25		14,25
Nº de membros remunerados	4,00	9,25		13,25
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.159.200,00	4.518.337,80		5.677.537,80
Benefícios direto e indireto	26.640,00	819.446,26		846.086,26
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	174.000,00	893.802,80		1.067.802,80
Descrição de outras remunerações fixas	Outras remunerações fixas.	Outras remunerações fixas.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	5.167.461,80		5.167.461,80
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	Não há remuneração variável.	Não há remuneração variável.		
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 que atua sem remuneração, exercendo concomitantemente posição na Diretoria Executiva com de forma remunerada.			
Total da remuneração	1.359.840,00	11.399.048,66		12.758.888,66

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2025 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	10,00		15,00
Nº de membros remunerados	4,00	10,00		14,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.057.042,00	6.740.424,00		7.797.466,00
Benefícios direto e indireto	28.830,72	858.147,37		886.978,09
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	157.658,40	1.639.291,20		1.796.949,60
Descrição de outras remunerações fixas	Outras remunerações fixas.	Outras remunerações.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	704.585,60		704.585,60
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	Não há remunerações variáveis.	Não há outras remunerações variáveis.		
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 que atua sem remuneração, exercendo concomitantemente posição na Diretoria Executiva com 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	1.243.531,12	9.942.448,17		11.185.979,29

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	10,17		15,17
Nº de membros remunerados	4,00	10,17		14,17
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.147.390,00	7.340.812,43		8.488.202,43
Benefícios direto e indireto	6.830,00	863.819,50		870.649,50
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	178.528,00	1.585.872,73		1.764.400,73
Descrição de outras remunerações fixas	Outras remunerações fixas.	Outras remunerações fixas.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.534.720,59		1.534.720,59
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0	N/A		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	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 atua sem remuneração, exercendo concomitantemente posição na Diretoria Executiva com 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	1.332.748,00	11.325.225,25		12.657.973,25

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	8,00		13,00
Nº de membros remunerados	4,58	8,00		12,58
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	982.213,00	5.066.180,00		6.048.393,00
Benefícios direto e indireto	61.904,05	569.980,00		631.884,05
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	156.280,00	1.013.236,00		1.169.516,00
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	540.909,60		540.909,60
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 que atua sem remuneração, exercendo 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	1.200.397,05	7.190.305,60		8.390.702,65

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2026

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	9,25		14,25
N° de membros remunerados	4,00	9,25		13,25
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	111294,00		111.294,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	3582099,00		3.582.099,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	5167461,80		5.167.461,80
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: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	10,00		15,00
N° de membros remunerados	4,00	10,00		14,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	476976,00		476.976,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1456032,00		1.456.032,00
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

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	10,17		15,17
N° de membros remunerados	4,00	10,17		14,17
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	54000,00	225512,43		279.512,43
Valor máximo previsto no plano de remuneração	838640,00	1531200,00		2.369.840,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1534720,59		1.534.720,59
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	8,00		13,00
Nº de membros remunerados	4,00	8,00		12,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	35785,35		35.785,35
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	11572405,00		11.572.405,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	540909,60		540.909,60
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 – Plano de remuneração baseado em ações

a. Termos e condições gerais

A Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou, em 05 de agosto de 2020, o Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia ("Plano"), o qual estabelece as condições gerais para a outorga de opções de compra de ações a empregados e/ou administradores da Companhia e/ou das demais sociedades de seu grupo econômico (i.e., pessoas físicas que possuam vínculo empregatício e/ou ocupem cargos de administração, estatutários ou não), a critério do Conselho de Administração (em conjunto, "Beneficiários do Plano"). O Plano tem como objetivo incentivar a integração e o alinhamento de interesses entre os colaboradores da Companhia e de suas controladas e coligadas.

O Plano delega ao Conselho de Administração a competência para definir os termos e condições específicos de cada outorga, por meio da aprovação de programas, observado que o total de ações objeto das opções outorgadas não poderá exceder o limite máximo de 5,0% (cinco por cento) das ações representativas do capital social subscrito e integralizado da Companhia. Esse limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

b. Data de aprovação e órgão responsável

O Conselho de Administração na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou, em 05 de agosto de 2020, o Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da 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 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 "c" 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 emissão da Companhia.

f. Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de aquisição ou exercício é definido pelo Conselho de Administração para as opções outorgadas anteriormente ao registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM e à admissão de suas ações à negociação na B3.

Na hipótese de a Companhia tornar-se uma companhia de capital aberto com ações listadas em bolsa de valores, no Brasil ou no exterior, o preço passará a ser estabelecido com base na média ponderada das cotações de fechamento das ações nos 30 (trinta) pregões imediatamente anteriores à data de outorga.

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 emissão da Companhia.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

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 emissão da Companhia.

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 emissão da Companhia.

j. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, ou alterado por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas. O término de sua vigência, contudo, não afetará a eficácia das opções e dos incentivos que ainda estejam em vigor, os quais permanecerão regidos pelos respectivos regulamentos de cada programa.

O Plano, bem como os regulamentos e os respectivos contratos de adesão aprovados no âmbito de cada programa, não impedem a realização de operações de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou as Sociedades de Propósito Específico nas quais a Companhia detenha participação. Nesses casos, caberá ao Conselho de Administração deliberar e implementar os ajustes necessários nos regulamentos e contratos de adesão, de forma a preservar os direitos e interesses dos Beneficiários do Plano.

Na hipótese de alteração no número, espécie e/ou classe das ações de emissão da Companhia, em decorrência de desdobramentos, bonificações, grupamentos ou conversões, o Conselho de Administração deverá comunicar formalmente aos Beneficiários do Plano os ajustes correspondentes ao preço de aquisição, bem como ao número, espécie e/ou classe das ações objeto de cada opção e/ou incentivo vigente, conforme aplicável.

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 seja encerrado em razão de demissão sem justa causa ou destituição de Diretor Estatutário sem justo motivo, conforme aplicável, observadas as definições de “justo motivo” previstas na legislação societária e de “justa causa” previstas na legislação trabalhista: (i) as opções cujo direito de exercício não tenha sido adquirido até a data do desligamento serão automaticamente canceladas; e (ii) as opções cujo direito de exercício já tenha sido adquirido até a referida data poderão ser exercidas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, sendo canceladas após o decurso desse prazo.

Nas hipóteses de (i) pedido de demissão ou renúncia ou (ii) demissão por justa causa ou destituição de Diretor Estatutário por justo motivo, conforme aplicável e de acordo com as definições previstas na legislação societária e trabalhista, todas as opções concedidas ao beneficiário, estejam ou não aptas ao exercício nos termos do Plano, serão automaticamente extintas de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou de indenização a qualquer título.

Em caso de falecimento do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer as opções eventualmente não exercidas, independentemente da observância de eventuais períodos de restrição à negociação de ações previstos no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, de forma imediata e pelo prazo de exercício estabelecido no respectivo Programa.

Em caso de aposentadoria por tempo de contribuição ou por idade, desde que acompanhada da cessação da prestação de serviços, (i) as opções cujo direito de exercício não tenha sido adquirido até a data do

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

desligamento serão canceladas; e (ii) as opções cujo direito de exercício já tenha sido adquirido poderão ser exercidas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de término do vínculo, mediante notificação por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, sendo canceladas após o decurso desse prazo.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 – Outorga de opções de compra de ações

- a. Órgão
- b. Número total de membros
- c. Número de membros remunerados
- d. Data de outorga
- e. Quantidade de opções outorgadas
- f. Prazo para que as opções se tornem exercíveis
- g. Prazo máximo para exercício das opções
- h. Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções
- i. Valor justo das opções na data de cada outorga

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.7 Opções em aberto

8.7 – Opções em aberto

- a. Órgão
- b. Número de membros
- c. Número de membros remunerados
- d. Em relação às opções ainda não exercíveis
 - i. Quantidade
 - ii. Data em que se tornarão exercíveis
 - iii. Prazo máximo para exercício das opções
 - iv. Prazo de restrição à transferência das ações
 - v. Preço médio ponderado de exercício
 - vi. Valor justo das opções no último dia do exercício social
- e. Em relação às opções exercíveis
 - i. Quantidade
 - ii. Data em que se tornarão exercíveis
 - iii. Prazo máximo para exercício das opções
 - iv. Prazo de restrição à transferência das ações
 - v. Preço médio ponderado de exercício
- f. Valor justo das opções no último dia do exercício social

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 – Opções exercidas e ações entregues

- a. Órgão
- b. Número de membros
- c. Número de membros remunerados
- d. Número de ações
- e. Preço médio ponderado de exercício
- f. Preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas
- g. Multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 – Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

- a. Órgão**
- b. Número de membros**
- c. Número de membros remunerados**
- d. Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários**

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.10 Outorga de ações

8.10 – Outorga de ações

- a. Órgão
- b. Número de membros
- c. Número de membros remunerados
- d. Data de outorga
- e. Quantidade de ações outorgadas
- f. Prazo máximo para entrega das ações
- g. Prazo de restrição à transferência das ações
- h. Valor justo das ações na data da outorga
- i. Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12 – Precificação das ações/opções

- a. **Modelo de precificação**
- b. **Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco**
- c. **Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado**
- d. **Forma de determinação da volatilidade esperada**
- e. **Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo**

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, nenhuma outorgada foi realizada pela Companhia aos seus administradores no âmbito do Plano nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício pelos administradores da Companhia.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 – Participação detidas por órgão

Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, não são detentores de participação acionária direta na Companhia. Contudo, alguns membros da Diretoria exercem participação indireta no capital social da Patrimar Engenharia S.A., por meio da PRMV Participações Ltda., sua única acionista.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ou cotas indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, em 31 de dezembro de 2025:

Patrimar Engenharia S.A.

Órgão	Cotas	%
Conselho de Administração	N/A	-
Diretoria	56.025.501	100%
Conselho Fiscal	N/A	-

Nos termos do Anexo 25 da Instrução CVM 480, para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros da Diretoria.

8.14 Planos de previdência

8.14 – Planos de previdência

- a. Órgão
- b. Número total de membros
- c. Número de membros remunerados
- d. Nome do plano
- e. Quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar
- f. Condições para se aposentar antecipadamente
- g. Valor atualizado das contribuições atualizadas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores
- h. Valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores
- 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		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Nº de membros	10,00	10,17	8,00	5,00	5,00	5.00
Nº de membros remunerados	10,00	10,17	8,00	4,00	4,00	4,58
Valor da maior remuneraçãoReal	1.456.032,00	1.392.000,00	1.332.960,00	734.292,00	838.640,00	704.813,00
Valor da menor remuneraçãoReal	476.976,00	225.512,43	430.400,00	54.000,00	54.000,00	53.000,00
Valor médio da remuneraçãoReal	674.042,40	595.319,31	633.272,50	264.261,00	286.874,50	196.442,60

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 – Mecanismos de remuneração/indenização

Não aplicável, visto que, na data deste Formulário de Referência, não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 – Percentual partes relacionadas na remuneração

	Exercício Social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026
Conselho de Administração	0%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	8%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2025
Conselho de Administração	69%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	27%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2024
Conselho de Administração	73%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	37%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Conselho de Administração	72%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	36%

8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)

Exercício Social	Diretoria Estatutária	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
2026				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2025				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2024				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2023				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)

31/12/2026

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

31/12/2025

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

31/12/2024

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

31/12/2023

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 – Outras informações relevantes

Número de Membros dos Órgãos da Administração

Conselho de Administração

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	4
Fevereiro	5	4
Março	5	4
Abril	5	4
Maio	5	4
Junho	5	4
Julho	5	4
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	48
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,00

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	4
Fevereiro	5	4
Março	5	4
Abril	5	4
Maio	5	4
Junho	5	4
Julho	5	4
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	48
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,00

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	4
Fevereiro	5	4
Março	5	4
Abril	5	4
Maio	5	4
Junho	5	4
Julho	5	4
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	48
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,00

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	5
Fevereiro	5	5
Março	5	5
Abril	5	5
Maio	5	5
Junho	5	5
Julho	5	5
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	55
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,58

8.20 Outras informações relevantes

Diretoria

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	10	10
Fevereiro	10	10
Março	10	10
Abril	9	9
Maio	9	9
Junho	9	9
Julho	9	9
Agosto	9	9
Setembro	9	9
Outubro	9	9
Novembro	9	9
Dezembro	9	9
Total:	111	111
Média (Total / nº de meses)	9,25	9,25

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	10	10
Fevereiro	10	10
Março	10	10
Abril	10	10
Maio	10	10
Junho	10	10
Julho	10	10
Agosto	10	10
Setembro	10	10
Outubro	10	10
Novembro	10	10
Dezembro	10	10
Total:	120	120
Média (Total / nº de meses)	10,00	10,00

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	8	8
Fevereiro	11	11
Março	11	11
Abril	11	11
Maio	11	11
Junho	10	10
Julho	10	10
Agosto	10	10
Setembro	10	10
Outubro	10	10
Novembro	10	10
Dezembro	10	10
Total:	122	122
Média (Total / nº de meses)	10,17	10,17

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	8	8
Fevereiro	8	8
Março	8	8
Abril	8	8
Maio	8	8
Junho	8	8
Julho	8	8
Agosto	8	8
Setembro	8	8
Outubro	8	8
Novembro	8	8
Dezembro	8	8
Total:	96	96
Média (Total / nº de meses)	8,00	8,00

8.20 Outras informações relevantes

Conselho Fiscal

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	004715		
Razão Social		Tipo Auditor	CPF/CNPJ
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda		Juridica	61.366.936/0001-25
Data de contratação do serviço		Data de início da prestação de serviço	
18/04/2022		19/04/2022	
Descrição dos serviços prestados			
Realizar a auditoria e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A EY Brasil também foi contratada para fazer a revisão e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as informações financeiras intermediárias não auditadas da Companhia dos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2025.			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
Honorários para os Serviços de Auditoria de 2025 no valor de R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais).			
Justificativa da substituição			
Não aplicável. Atualizadas as informações conforme termo de aditamento contratual.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável.			

.....

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3 – Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

Prevenção de conflitos de interesses entre Companhia e auditores independentes

Além das informações obrigatórias apresentadas no item 9.1, a Companhia adota determinados procedimentos para evitar conflitos de interesses, perda de independência ou objetividade dos referidos Auditores Independentes, de forma que: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, é obrigatória a substituição dos auditores independentes, no máximo, a cada cinco anos, sendo que os mesmos auditores não podem retornar ser recontratados por um período mínimo de três anos.

Relacionamento com auditores independentes durante o exercício de 2025

Atendendo os requisitos de divulgação estabelecidos pelo Art. 31º. da Resolução CVM de no. 23, não houve outros serviços prestados que não aqueles de auditoria citados nos itens 9.1/9.2 acima.

9.4 Outras informações relevantes

9.4 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	50	51	0	0	0
Não-liderança	315	1294	0	0	0
TOTAL = 1.710	365	1345	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	2	33	1	51	0	0	14
Não-liderança	12	260	195	733	0	0	409
TOTAL = 1.710	14	293	196	784	0	0	423

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	2	85	14
Não-liderança	365	908	336
TOTAL = 1.710	367	993	350

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

Há um esclarecimento do DRI para os dados informados em 'prefere não responder': Registro não consolidado do período.

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança	0	0	101
Não-liderança	0	0	1609
TOTAL = 1.710	0	0	1710

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	101	0	0
Não-liderança	0	0	0	1609	0	0
TOTAL = 1.710	0	0	0	1710	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	365	1345	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.710	365	1345	0	0	0

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

Há um esclarecimento do DRI para os dados informados em 'prefere não responder': Pesquisa não conta com número satisfatório de respostas por parte dos empregados

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	14	293	196	784	0	0	423
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.710	14	293	196	784	0	0	423

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	367	993	350
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 1.710	367	993	350

10.1 Descrição dos recursos humanos

10. Recursos humanos

10.1 – Descrição dos recursos humanos

- a. Número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico do emissor, abranjam¹:

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e identidade autodeclarada de gênero.

Empregados por posição e Identidade autodeclarada de gênero em 31/12/2025					
	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	50	51	0	0	0
Não-Liderança	315	1294	0	0	0
Total	365	1345	0	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e identidade autodeclarada de cor ou raça.

Empregados por posição e identidade autodeclarada de cor ou raça em 31/12/2025							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	2	33	1	51	0	0	14
Não-Liderança	12	260	195	733	0	0	409
Total	14	293	196	784	0	0	423

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e faixa etária.

Quantidade de empregados por posição e faixa etária em 31/12/2025			
	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	2	85	14
Não-Liderança	365	908	336
Total	367	993	350

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e localização geográfica.

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica em 31/12/2025						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	101	0	0
Não-Liderança	0	0	0	1609	0	0
Total	0	0	0	1710	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e gênero.

¹ O agrupamento dos empregados por indicadores de diversidade deve considerar os níveis hierárquicos desses empregados, conforme a segmentação que o emissor entenda mais apropriada para retratar sua organização interna.

10.1 Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por localização geográfica e gênero em 31/12/2025					
	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	365	1345	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
Total	365	1345	0	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e identidade autodeclarada de cor ou raça.

Empregados por localização geográfica e identidade autodeclarada de cor ou raça em 31/12/2025							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	14	293	196	784	0	0	423
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
Total	14	293	196	784	0	0	423

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e faixa etária.

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária em 31/12/2025			
	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	367	993	350
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
Total	367	993	350

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

Terceiros por Localização Geográfica						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Sudeste	2072	2.413	2.245	1.633	1.562	717
Minas Gerais	771	819	1.531	837	1.252	519
Rio de Janeiro	1145	1.526	714	794	310	198
São Paulo	156	68	0	2	0	0

Terceiros por Atividade						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Obras	2045	2.413	2.245	1.561	1.562	717
Administrativo	27	0	0	72	0	6
Total	2072	2.413	2.245	1.633	1.562	723

10.1 Descrição dos recursos humanos

c. Índice de rotatividade

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Índice de Rotatividade	4,03%	3,76%	4%	4%	7%	7%

O índice de rotatividade é calculado pela seguinte fórmula:

Índice de rotatividade = Média Mensal {[(n° de demissões + n° de admissões) / 2] / (n° funcionários no mês anterior)}

10.2 Alterações relevantes

10.2 – Alterações relevantes

Não houve, no último exercício social, alterações que não fossem consideradas compatíveis com o volume de lançamentos, vendas, construção e entregas realizados no período, compreendendo contratação, movimentação e desligamento de pessoal entre as diversas áreas da Companhia de acordo com a demanda de cada uma delas.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 – Políticas e práticas de remuneração dos empregados

a. Política de salários e remuneração variável

A estrutura da política salarial da Companhia está organizada de forma a atrair, reter e desenvolver profissionais, contando com uma descrição dos cargos e respectivas atribuições. As remunerações são definidas de acordo com a complexidade e qualificações exigidas e consideram, ainda, os salários praticados no mercado em que a Companhia atua.

A remuneração dos empregados é composta por salário base (nominal), complementado por uma remuneração variável baseada em metas de área pré-definidas.

Com relação à remuneração variável, a Companhia possui um programa de Participação nos Lucros e Resultados, com premissas definidas que contemplam seus empregados, o qual representa parcela variável da remuneração que tem como objetivo premiar o alcance e superação das metas estabelecidas e alinhadas ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia. O programa está descrito em detalhes no item 10.5 abaixo.

b. Política de benefícios

A Companhia concede aos seus funcionários os benefícios previstos nas convenções coletivas de trabalho, celebrados com os sindicatos da categoria. Adicionalmente, a Companhia oferece benefícios espontâneos, como:

- Plano de Saúde;
- Plano Odontológico;
- Vale Combustível;
- Seguro de Vida;
- Ticket Refeição / Alimentação;
- Wellhub (convênio academia);
- Cesta básica;
- Cesta Higiênica;
- Day Off; e
- Convênio diversos (farmácia, academias, restaurantes, empréstimo consignado, dentre outros).

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupos de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui atualmente um plano de remuneração baseado em ações para os empregados não administradores. No entanto, nos termos do Estatuto Social da Companhia, os seus empregados, eventualmente, mediante deliberação do Conselho de Administração, podem vir a receber opções de compra de ações de emissão da Companhia.

d. Razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social.

A razão entre a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado da Companhia no último exercício social, e a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida no resultado no último exercício social, corresponde a 26,64 em 31 de dezembro de 2025.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
1.456.032,00	54.656,26	26,64
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 – Relações entre emissor e sindicatos

As relações entre a Companhia e os sindicatos da categoria se dão por meio de parceria, respeito e transparência, visando alinhar as diretrizes e cláusulas que envolvam seus colaboradores. Todos os colaboradores da Companhia, em sua abrangência nacional, contam com o respaldo de convenções coletivas de trabalho que garantem direitos além daqueles concedidos pela legislação trabalhista.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

São sindicatos representativos da categoria:

- Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção de Belo Horizonte;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção do Rio de Janeiro;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário do Estado de São Paulo – FETICOM/SP;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção, Mobiliário e Montagem Industrial de São José dos Campos/SP;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Campinas.

10.5 Outras informações relevantes

10.5 – Outras informações relevantes

Certificação GPTW - Melhores empresas para se trabalhar no Brasil

O Clima Organizacional compreende o conjunto de valores, atitudes e padrões de comportamento, formais e informais, presentes na Companhia. Esse clima impacta diretamente o bem-estar, a motivação e a produtividade dos colaboradores.

Dessa forma, a área de Desenvolvimento Humano e Organizacional desenvolveu mecanismos de pesquisa voltados à gestão do clima organizacional, com o objetivo de promover um ambiente de trabalho agradável e seguro para todos os colaboradores da Companhia.

Os resultados da pesquisa de clima e engajamento evidenciaram que a empresa possui um ambiente de trabalho positivo, estando qualificada para buscar certificação no ranking das Melhores Empresas para Trabalhar no Brasil, segundo a GPTW.

A realização da pesquisa junto à força de trabalho, em conformidade com os critérios da GPTW, indicou uma cultura baseada na confiança, liderança efetiva e alinhamento entre propósito e valores, contribuindo para um ambiente propício ao desenvolvimento do potencial de cada colaborador.

Como resultado, a Patrimar foi classificada para a lista das melhores empresas para se trabalhar, refletindo uma cultura de confiança, na qual os colaboradores confiam na liderança, valorizam as relações de trabalho e demonstram orgulho em fazer parte da Companhia.

Programa Pra Crescer

O programa consiste na avaliação de desempenho por competências, com o objetivo de mensurar o desempenho dos colaboradores, compreender de forma mais aprofundada o momento profissional de cada indivíduo e orientar seu desenvolvimento. Além disso, o programa possibilita o reconhecimento de talentos, a elaboração de planos de desenvolvimento e o fortalecimento do processo de feedback entre gestor e colaborador, promovendo maior alinhamento e potencializando resultados.

Os resultados do programa “Pra Crescer” têm contribuído para a atualização do banco de talentos e para a estruturação dos Planos de Desenvolvimento Individual (“PDI”), refletindo em promoções internas para atender às demandas de contratação, especialmente para posições de liderança e especialistas.

Casa Sonhar Patrimar

O Grupo Patrimar, em parceria com o Instituto O Grito, lançou a “Casa Sonhar Patrimar”, um espaço estruturado, acolhedor e seguro destinado a crianças e adolescentes (de 6 a 15 anos) da comunidade do Jardim Alvorada, em Ribeirão das Neves, na Região Metropolitana de Belo Horizonte (MG).

Com a iniciativa, crianças e jovens passam a ter acesso contínuo, ao longo da semana, a atividades culturais, esportivas, de lazer e ações educativas, desenvolvidas de forma diversificada e lúdica.

O programa tem como objetivo contribuir para o desenvolvimento e a formação desses jovens, oferecendo alternativas qualificadas para a ocupação do tempo que, de outra forma, poderia ser dedicado a atividades ociosas ou exposto a situações de vulnerabilidade.

Em geral, a presença de crianças e adolescentes em situação de rua está associada a fatores como conflitos familiares, ausência de rede de apoio, limitações no acompanhamento por parte dos responsáveis, além de questões culturais e períodos prolongados de ociosidade, aspectos que a iniciativa busca mitigar por meio de um ambiente estruturado e inclusivo.

11.1 Regras, políticas e práticas

11. Transações com partes relacionadas

11.1 – Regras e políticas práticas

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 5 de agosto de 2020, a Política para Transações com Partes Relacionadas (“Política”), posteriormente atualizada, a qual estabelece as diretrizes, critérios e procedimentos a serem observados pela Companhia na realização de transações com partes relacionadas e em situações que envolvam potencial conflito de interesses, assegurando que tais operações sejam conduzidas no melhor interesse da Companhia e de seus acionistas, com observância à legislação aplicável e às melhores práticas de governança corporativa.

A Política define como Potencial Conflito de Interesses as situações em que os interesses pessoais dos tomadores de decisão possam, direta ou indiretamente, comprometer seu julgamento isento, notadamente quando a pessoa envolvida tiver poder de influenciar o resultado da decisão e, simultaneamente, auferir benefício próprio, para membros próximos da família ou para terceiros com os quais mantenha vínculo relevante.

No curso ordinário de seus negócios, a Companhia pode celebrar operações com partes relacionadas, incluindo acionistas controladores, subsidiárias, Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) e Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”), observadas condições compatíveis com as praticadas no mercado. Toda Transação com Parte Relacionada ou que envolva Potencial Conflito de Interesses deve ser formalizada contratualmente e atender, cumulativamente, aos princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade, devendo ser conduzida nos mesmos moldes aplicáveis a negociações realizadas com partes independentes (“Condições de Mercado”).

Na análise dessas transações, o Conselho de Administração e/ou a Diretoria devem verificar, entre outros aspectos: (i) a existência de motivação negocial clara e justificável; (ii) a equivalência ou superioridade das condições em relação às disponíveis no mercado ou àquelas oferecidas por terceiros não relacionados, com base em critérios objetivos de comparação; (iii) a realização ou não de processo competitivo; (iv) a metodologia de precificação adotada e eventuais alternativas; e (v) a observância integral das disposições da Política.

Previamente à aprovação de Transações com Partes Relacionadas, o Conselho de Administração deverá solicitar análise prévia da Diretoria, com vistas à avaliação de alternativas de mercado. A transação somente poderá ser aprovada caso o Conselho conclua que é equitativa, comutativa e realizada no melhor interesse da Companhia, podendo, a seu exclusivo critério, condicionar sua aprovação a ajustes ou modificações.

A Política veda expressamente: (i) transações realizadas em condições que não atendam às Condições de Mercado; (ii) concessão de empréstimos, operações de mútuo ou garantias a administradores, membros de conselhos ou comitês, acionistas relevantes e pessoas a eles vinculadas, nos termos nela definidos; e (iii) formas de remuneração a consultores, assessores ou intermediários que possam gerar conflito de interesses. Também é vedada a participação de partes relacionadas em negócios de caráter pessoal que conflitem com os interesses da Companhia ou que decorram do uso indevido de informações confidenciais.

A Política para Transações com Partes Relacionadas encontra-se disponível para consulta pública nos *websites* de Relações com Investidores da Companhia e da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Astus Incorporadora	29/04/2025	2.655.191,52	2.655.191,52	2.655.191,52	Indeterminado	TR
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Mútu					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Empréstimo financeiro					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Casatua Engenharia	03/04/2023	5.150.000,00	5.150.000,00	5.150.000,00	Indeterminado	TR
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Mútu					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Empréstimo financeiro					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Construtora Real S.A	19/11/2021	3.951.000,00	0,00	3.951.000,00	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Venda de unidade residencial					
Garantia e seguros	Não aplicavel.					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado.					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 3.951.369,68.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Construtora Real S.A.	01/06/2024	3.694.000,00	3.694.000,00	3.694.000,00	Indeterminado	0
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 30 de dezembro de 2025 R\$ 3.693.564,63.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Construtora Real S.A.	30/09/2025	369.356,00	369.356,00	369.356,00	Indeterminado	
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 369.356,00.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	01/12/2023	790.515,00	314.204,32	790.515,00	Até a entrega da unidade residencial	0
Relação com o emissor	Diretor na Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 333.524,13 e receita a apropriar R\$ 110.509,12 atualizado monetariamente.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Farley Rafael Capuchinho Ornelas	01/11/2022	264.000,00	0,00	264.000,00	Até a entrega da unidade residencial	0
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 264.000,00					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Fataha Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	22/12/2025	250.000,00	250.000,00	250.000,00	Indeterminado	TR
Relação com o emissor	Companhia parceira					
Objeto contrato	Mútu					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Empréstimo financeiro					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Felipe Enck Gonçalves	01/12/2022	4.437.461,03	3.679.055,51	4.437.461,03	Até a entrega da unidade residencial	
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 4.018.494,36 e receita a apropriar R\$ 1.046.107,92 atualizado monetariamente.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
IDL – Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda	04/07/2022	1.580.206,00	1.376.449,67	1.580.206,00	Até a entrega da unidade residencial	0
Relação com o emissor	IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é Milton Loureiro, membro do Conselho de Administração da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 1.687.104,88 e receita a apropriar R\$ 162.221,92 atualizado monetariamente.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Lucas Felipe Melo Couto	31/12/2025	190.000,00	190.000,00	190.000,00	Indeterminado	
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de veícul					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de uma I/BMW X3 XDRIVE30I Blindada à parte relacionada. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 190.000,00.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Patrícia Martins Veiga	13/05/2021	4.567.788,00	0,00	4.567.788,00	Até a entrega da unidade residencial	
Relação com o emissor	Diretora da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	Não aplicável					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2025 R\$ 4.816.835,44 e receita a apropriar R\$ 4.711,60 atualizado monetariamente.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 – Itens ‘n’ e ‘o’

n. Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

Vendas de unidades residenciais e mútuos

A Companhia adota práticas de governança corporativa compatíveis com a legislação vigente e com as melhores práticas de mercado para a identificação, prevenção e tratamento de situações de conflito de interesses, especialmente no contexto de transações com partes relacionadas, incluindo vendas de unidades residenciais e operações de mútuo.

Antes da celebração de qualquer transação com parte relacionada, a Companhia realiza análise individualizada dos respectivos contratos, avaliando seus termos e condições à luz daqueles usualmente praticados no mercado e considerando as particularidades de cada operação, tais como valores, prazos, garantias, condições de pagamento e padrões de qualidade.

O processo decisório aplicável às transações com partes relacionadas observa rigorosamente o disposto no Estatuto Social da Companhia, na Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações), na Política para Transações com Partes Relacionadas, no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, bem como na regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Nas hipóteses em que a transação com parte relacionada esteja sujeita à aprovação prévia, nos termos da Política para Transações com Partes Relacionadas, qualquer pessoa envolvida no processo decisório que se encontre em situação de potencial conflito de interesses deve declarar tal condição, a qual deve constar expressamente da ata da reunião do órgão competente, devendo ainda se abster de participar das discussões e deliberações, inclusive mediante afastamento físico da reunião.

Caso algum administrador ou tomador de decisão deixe de manifestar voluntariamente eventual conflito de interesses, qualquer outro membro do respectivo órgão que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. A omissão na declaração do conflito é considerada violação às normas internas e aos princípios da boa governança corporativa, devendo ser comunicada ao Conselho de Administração para deliberação acerca das medidas cabíveis.

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

Vendas de unidades residenciais e mútuos

As transações de vendas de unidades residenciais realizadas entre a Companhia e seus Diretores, bem como as operações de mútuo, conforme reportado neste item 11.2, foram celebradas em condições estritamente comutativas, compatíveis com aquelas praticadas no mercado à época de sua contratação.

Tais transações observaram critérios objetivos de precificação e condições comerciais equivalentes às aplicáveis a terceiros independentes, assegurando a inexistência de benefícios indevidos, subsídios cruzados ou transferências de valor em prejuízo da Companhia ou de seus acionistas.

As respectivas transações foram aprovadas em conformidade com os procedimentos e instâncias previstos na Política para Transações com Partes Relacionadas, com a devida análise quanto à sua equidade, razoabilidade econômica e aderência às condições de mercado, garantindo a observância do princípio da comutatividade e a adequada proteção dos interesses da Companhia.

11.3 Outras informações relevantes

11.3 – Outras informações relevantes

Em adição às informações prestadas no item 11.2 deste Formulário de Referência, a Companhia é parte em transações análogas com diversas SPEs, as quais estão refletidas abaixo:

Partes relacionadas	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
Tipo Pessoa	Pessoa Jurídica
Relação com o emissor	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimento imobiliário.
Objeto do contrato	Mútuo com partes relacionadas
Data da Transação	31/12/2025
Montante envolvido no negócio (Reais)	R\$ 8.055.246,85
Taxa de juros cobrada	CDI + 2%
Saldo existente	R\$ 8.055.246,85
Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	R\$ 8.055.246,85
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 dos respectivos parceiros, 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 Casatua Engenharia e Construções, Fataha Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Astus Incorporadora.

Partes relacionadas	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
Tipo Pessoa	Pessoa Jurídica
Relação com o emissor	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimento imobiliário.
Objeto do contrato	Créditos com empreendimentos
Data da Transação	31/12/2025
Montante envolvido no negócio (Reais)	R\$ 70.326.171,73
Taxa de juros cobrada	0,000000%
Saldo existente	R\$ 70.326.171,73
Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	R\$ 70.326.171,73
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.

11.3 Outras informações relevantes

Posição contratual do emissor	Outros
Especificar	Refere-se a saldos de créditos em aberto com Somattos Engenharia, HB Engenharia, Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários e outros empreendimentos.
Partes relacionadas	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
Tipo Pessoa	Pessoa Jurídica
Relação com o emissor	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimento imobiliário.
Objeto do contrato	Débitos com empreendimentos
Data da Transação	31/12/2025
Montante envolvido no negócio (Reais)	R\$ 25.585.500,20
Taxa de juros cobrada	0,000000%
Saldo existente	R\$ 25.585.500,20
Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	R\$ 25.585.500,20
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. Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente.
Posição contratual do emissor	Devedor
Especificar	Refere-se a saldos de débitos em aberto com diversas empresas, sendo esses: MRV Engenharia e Participações, Construtora Caparaó S.A, Olga Chiari, Locare Participações Ltda e outros empreendimentos.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020		N.A.	269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020			269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020			269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
05/08/2020			3.000.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
0		0	0

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 – Emissores estrangeiros - Direitos e regras

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é um emissor estrangeiro de valores mobiliários.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	30/10/2023
Data de vencimento	18/10/2028
Quantidade	200.000
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	206.657.727,00
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.

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
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	206.234.142,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	6ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	31/10/2024
Data de vencimento	22/11/2029
Quantidade	200.000
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	203.219.024,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate

5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”).

5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data de Pagamento das Debêntures da Primeira, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive.

Características dos valores mobiliários de dívida

Conforme será definido no Procedimento de Bookbuilding, as Debêntures serão emitidas em até duas séries (“Debêntures da Primeira Série” e “Debêntures da Segunda Série”). As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI acrescidos exponencialmente de uma determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a até 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”). As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração pré-fixada correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual correspondente à taxa DI, conforme cotação do preço verificado no fechamento na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro de depósitos interfinanceiros de um dia com vencimento mais próximo de 02 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano; e (ii) 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e, em ambos os casos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

12.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	7ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	09/05/2025
Data de vencimento	09/05/2030
Quantidade	75.000
Valor nominal global R\$	75.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	76.650.524,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Agente Liquidante e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 25 (quinze) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”). 5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, os Debenturistas fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a da data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula: $P = [(1 + i)du/252 - 1] \times P_{Ur}$ Sendo que: P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano; P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	11.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	1	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 – Mercados de negociação no Brasil

Ações

A Companhia é registrada perante a CVM na categoria “A”, mas as ações de emissão da Companhia não são admitidas à negociação perante quaisquer dos segmentos de listagem da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“B3”).

Debêntures

As Debêntures objeto da 4ª, 5ª e 6ª Emissão da Companhia não serão objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

As Debêntures objeto da 7ª Emissão da Companhia foram (i) distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociadas no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma que na data deste Formulário de Referência, não existem valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, dado que a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 – Destinação de recursos de ofertas públicas

Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos três exercícios sociais, indicar:

a. Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Notas Comerciais

Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, no montante total de R\$ 40.000.000,00 na data de emissão, para oferta pública de distribuição pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Os recursos líquidos captados pela Companhia, por meio das notas comerciais escriturais, foram utilizados, no curso ordinário de seus negócios, para reforço de caixa da Companhia.

4ª Emissão de Debêntures

Em 29 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. No âmbito da 4ª emissão, foram emitidas 200.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, resultando no montante total de R\$ 200.000.000,00.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas (“SPE Investidas”), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5ª Emissão de Debêntures

Em 08 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 160. No âmbito da 5ª emissão, foram emitidas 200.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, resultando no montante total de R\$ 200.000.000,00.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas (“SPE Investidas”), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

6ª Emissão de Debêntures

Em 04 de outubro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 160. No âmbito da 6ª emissão, foram emitidas 200.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, resultando no montante total de R\$ 200.000.000,00.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas (“SPE Investidas”), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

7ª Emissão de Debêntures

Em 30 de abril de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública sob regime de garantia firme de colocação da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 160. No âmbito da 7ª emissão, foram emitidas 75.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, resultando no montante total de R\$ 75.000.000,00.

Os recursos obtidos por meio da emissão de debêntures foram destinados pela Companhia, ou por suas controladas, para capital de giro da Companhia para novos empreendimentos e empreendimentos em andamento, conforme os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

b. Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não houve desvios entre a aplicação efetiva dos recursos e a destinação constante das respectivas escrituras de emissão.

c. Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, uma vez que não houve desvios em relação à destinação dos recursos.

12.9 Outras informações relevantes

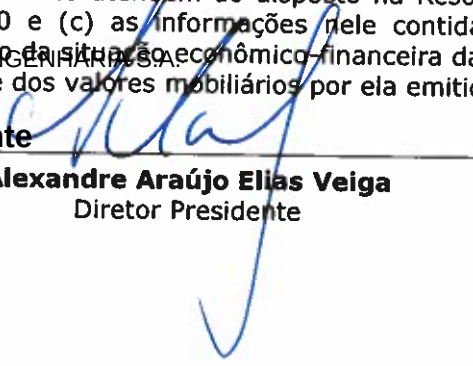
12.9 – Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 12 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Felipe Enck Goncalves	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	
Alexandre Araújo Elias Veiga	Diretor Presidente	Registrado	

13.1 Declaração do diretor presidente

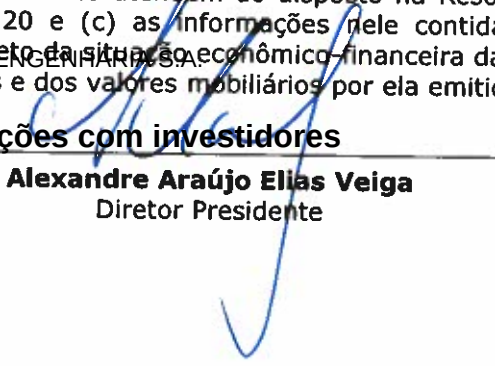

Alexandre Araújo Elias Veiga
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor presidente


Felipe Enck Gonçalves

Diretor de Relações com Investidores

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores


Alexandre Araújo Elias Veiga
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores


Felipe Enck Gonçalves

Diretor de Relações com Investidores

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Documento não preenchido.