

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores	2

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	3
2.3 - Outras Informações Relevantes	4

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	5
3.2 - Medições Não Contábeis	6
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	8
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	9
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	11
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	12
3.7 - Nível de Endividamento	13
3.8 - Obrigações	14
3.9 - Outras Informações Relevantes	15

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	16
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	55
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	57
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	60
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	62
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	64
4.7 - Outras Contingências Relevantes	66
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	67

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	68
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	74
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	76
5.4 - Programa de Integridade	79
5.5 - Alterações significativas	82
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	83

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	84
6.3 - Breve Histórico	85
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	87
6.6 - Outras Informações Relevantes	88

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	89
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	102
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	103
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	104
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	115
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	116
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	125
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	126
7.8 - Políticas Socioambientais	127
7.9 - Outras Informações Relevantes	128

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	130
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	131
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	132

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	133
9. Ativos Relevantes	
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	134
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	135
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	136
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	140
9.2 - Outras Informações Relevantes	147
10. Comentários Dos Diretores	
10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	148
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	161
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	164
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	165
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	166
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	168
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	169
10.8 - Plano de Negócios	170
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	172
11. Projeções	
11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	174
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	175
12. Assembléia E Administração	
12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	176
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	183
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	186
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	189
12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	190
12.7/8 - Composição Dos Comitês	194

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	196
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	198
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	199
12.12 - Outras informações relevantes	200

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	202
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	207
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	210
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	211
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	212
13.6 - Opções em Aberto	213
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	214
13.8 - Precificação Das Ações/opções	215
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	216
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	217
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	218
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	219
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	220
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	221
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	222
13.16 - Outras Informações Relevantes	223

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	224
14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	225
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	226

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	227
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	228
15. Controle E Grupo Econômico	
15.1 / 15.2 - Posição Acionária	229
15.3 - Distribuição de Capital	231
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	232
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	233
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	234
15.7 - Principais Operações Societárias	235
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	238
16. Transações Partes Relacionadas	
16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	239
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	241
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	245
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	248
17. Capital Social	
17.1 - Informações Sobre O Capital Social	249
17.2 - Aumentos do Capital Social	250
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	251
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	252
17.5 - Outras Informações Relevantes	253
18. Valores Mobiliários	
18.1 - Direitos Das Ações	254
18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	255
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	256

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	257
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	258
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	259
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	260
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	261
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	262
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	263
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	264
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	265
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	266

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	267
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	268
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	269

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	270
20.2 - Outras Informações Relevantes	271

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	272
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	274
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	276
21.4 - Outras Informações Relevantes	277

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Gilson Schilis

Cargo do responsável

Diretor Presidente/Relações com Investidores

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

GILSON SCHILIS, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.991.758, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 032.761.998-82, na qualidade de Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores da **Fulwood S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 17.943.792/0001-30, com sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80/22, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



GILSON SCHILIS

Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1032-4
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	BDO RCS Auditores Independentes S.S.
CPF/CNPJ	54.276.936/0001-79
Data Início	14/09/2018
Descrição do serviço contratado	Os auditores independentes prestaram os seguintes serviços para a Companhia: (i) auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); (ii) revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes aos períodos findos em 31 de março e 30 de junho de 2021, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), e (iii) emissão de carta conforto em conexão com a Oferta Pública Inicial de ações da Companhia.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	No último exercício social, foram pagos aos auditores independentes como remuneração pelos serviços prestados para os trabalhos de auditoria e revisão, o montante de R\$ 375.000,00, líquido de tributos.
Justificativa da substituição	Não houve substituição dos auditores independentes.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não houve substituição dos auditores independentes.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Victor Henrique Fortunato Ferreira	14/09/2018	255.472.848-82	Rua Major Quedinho, 90, Consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01050-030, Telefone (11) 38485880, Fax (11) 30457363, e-mail: henrique.ferreira@bdo.com.br

2.3 - Outras Informações Relevantes

2.3 - Outras informações relevantes

Para toda renovação de contrato/escopo relacionado aos serviços prestados pelos auditores independentes, é feita uma análise interna para avaliar a natureza dos trabalhos e possíveis impactos que possam afetar os trabalhos de auditoria, da mesma forma, os próprios auditores são requeridos para avaliar as questões de independência, conflito de interesse e objetividade, entre outros fatores que possam inviabilizar a aceitação dos trabalhos a serem prestados, de acordo com as normas aplicáveis. Ainda, a Companhia informa que não há nenhuma outra remuneração a ser paga aos auditores independentes contratados além da remuneração pelos serviços descritos no item 2.1/.2 deste Formulário de Referência.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 2.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Exercício social (31/12/2021)	Exercício social (31/12/2020)	Exercício social (31/12/2019)
Patrimônio Líquido	147.784.000,00	101.340.000,00	17.333.000,00
Ativo Total	218.056.000,00	189.269.000,00	45.094.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	148.772.000,00	72.340.000,00	40.000,00
Resultado Bruto	75.638.000,00	47.492.000,00	40.000,00
Resultado Líquido	42.324.000,00	97.160.000,00	34.837.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	107.010.000	10.000	10.000
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	1,380000	10.134,020000	1.733,300000
Resultado Básico por Ação	0,400000	9.716,000000	3.483,700000
Resultado Diluído por Ação	0,40	9.716,00	3.483,70

3.2 - Medições Não Contábeis

3.2 - Medições não contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis

A Companhia divulgou nos três últimos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2021 as seguintes medições não contábeis:

(em R\$ milhares, exceto %)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA	47.662	101.884	35.328
Margem EBITDA	32,04%	140,84%	88.320,00%

EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527/12, conciliada com suas demonstrações contábeis.

O EBITDA representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, indica a capacidade da empresa em gerar caixa a partir de seus ativos operacionais, consistindo no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 527/12, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527/12 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527/12 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527/12.

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

(em R\$ milhares, exceto %)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido	42.324	97.160	34.837
(+) IRPJ/CSSL corrente	4.496	4.418	311
(+) Resultado financeiro líquido	842	306	180
EBITDA	47.662	101.884	35.328
Receita operacional líquida	148.772	72.340	40
Margem EBITDA	32,04%	140,84%	88.320,00%

3.2 - Medições Não Contábeis

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

A Companhia entende que o EBITDA e a Margem EBITDA são medições apropriadas para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributárias de imposto de renda e contribuição social, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA e a Margem EBITDA oferecem aos investidores uma adequada compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 527/12, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527/12 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527/12 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527/12.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Ocorreram os seguintes eventos após as últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, cuja emissão foi autorizada em 17 de março de 2022:

Conforme fato relevante divulgado no dia 17 de janeiro de 2022, a Companhia informou a desistência do pedido de registro da Oferta perante a CVM, tendo em vista as alterações das condições atuais dos mercados de capitais brasileiro e internacional.

A Companhia manterá o mercado em geral informado sobre eventual decisão de iniciar nova oferta, nos termos da regulamentação aplicável e, conforme o caso, informações adicionais serão divulgadas ao mercado e órgãos reguladores competentes oportunamente.

Em 11 de março de 2022, a Companhia finalizou o processo de constituição do comitê de auditoria.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

3.4 - Política de destinação dos resultados

	2021	2020	2019
(a) Regras sobre retenção de lucros	Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade anônima e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será: a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social; b) 25% do saldo restante, após a alocação definida no item "a" acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e c) O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens "a" e "b" acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.	Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.	Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.
(a.i) Valores das retenções de lucros	Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reteve a título de: Reserva de lucro: R\$ 30.156 mil.	Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia reteve a título de: Reserva de lucro: R\$ 84.007 mil.	Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social.
(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Reserva de lucro: 71,25%	Reserva de lucro: 86,46%	Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade anônima e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será: a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social; b) 25% do saldo restante, após a alocação definida no item "a" acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e c) O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens "a" e "b" acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais	Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.	Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2021	2020	2019
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	<p>Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu estatuto social e na Lei das Sociedades por Ações, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente à participação de cada sócio.</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto em seu estatuto social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia.</p>	<p>Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu contrato social e no código civil, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto em seu contrato social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia.</p>	<p>Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu contrato social e no código civil, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto em seu contrato social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia.</p>
(d) Restrições à distribuição de dividendos	<p>Salvo pelo disposto no Código Civil, na Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.</p>	<p>Salvo pelo disposto no Código Civil e no contrato social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.</p>	<p>Salvo pelo disposto no Código Civil e no contrato social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.</p>
(e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	<p>Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados.</p>	<p>Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados.</p>	<p>Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados.</p>

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Exercício social 31/12/2021	Exercício social 31/12/2020	Exercício social 31/12/2019
Lucro líquido ajustado	42.324.000,00	97.160.000,00	34.837.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	23,800000	13,500000	100,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	28,600000	95,900000	201,000000
Dividendo distribuído total	10.052.000,00	13.153.000,00	34.837.000,00
Lucro líquido retido	30.156.000,00	84.007.000,00	0,00
Data da aprovação da retenção	17/03/2022	26/06/2021	31/01/2020

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório						
Ordinária	10.052.000,00		13.153.000,00	30/11/2020	34.387.000,00	18/12/2019

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

O montante de dividendos declarados no período de 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 30.369 mil, dos quais R\$ 20.317 mil foram declarados à conta de reserva de lucros.

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, não foram declarados pela Companhia dividendos à conta de lucros retidos nem reservas constituídas em exercícios anteriores.

O montante de dividendos declarados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 36.375 mil, dos quais R\$1.538 mil foram declarados à conta de reserva de lucros.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2021	70.272.000,00	Índice de Endividamento	0,47550479	

3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2021)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Títulos de dívida	Garantia Real		10.650.000,00	24.392.000,00	0,00	0,00	35.042.000,00
Total			10.650.000,00	24.392.000,00	0,00	0,00	35.042.000,00

Observação

As informações referem-se às demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Critérios utilizados pela Companhia: os Títulos de Dívida contraídos pela Companhia consistem em contratos de dívida utilizados para capital de giro e em investimentos em expansão da Companhia.

3.9 - Outras Informações Relevantes

3.9 - Outras informações relevantes

Cláusulas de Cross-Default

No período do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estávamos sujeitos a cláusulas de *cross-default* em razão de contratos de empréstimo e financiamento e valores mobiliários representativos de dívidas. Para mais informações, vide item 10.1.f deste Formulário de Referência.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 3.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como nossas demonstrações financeiras, informações financeiras trimestrais e suas respectivas notas explicativas. Os nossos negócios, situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou reputação poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, inclusive, mas não limitado aos impactos da COVID-19 nos nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira e à análise posterior da nossa administração de nossos resultados operacionais e posição financeira com respeito às informações financeiras. O preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de nossa emissão. Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e acreditamos que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente e de forma relevante os nossos negócios. Além disso, deve-se ressaltar que, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão nos afetar adversamente.

Para os fins deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado", 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 nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou reputação, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas neste item "4.1. Fatores de Risco" e no item "4.2. Riscos de Mercado" devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado", determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros itens deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado".

(a) Riscos relacionados à Companhia

A extensão, a percepção e a forma pela qual a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS") em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

A OMS declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A pandemia da COVID-19 demandou medidas restritivas por parte de autoridades governamentais mundiais, com o objetivo de proteger a população, resultando em restrição no fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução generalizada de consumo. No Brasil, estados e municípios, incluindo das localidades em que nós operamos, adotaram as diretrizes estabelecidas pela OMS, adotando medidas para controlar a propagação da doença, o isolamento social e consequente restrição à circulação, que resultaram no fechamento de restaurantes, hotéis, shopping centers, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos. Essas políticas influenciaram o comportamento dos nossos clientes e da população em geral, resultando na queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, nossa sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo também foi afetada com tais medidas, em que adotamos uma política de teletrabalho para nossos funcionários com funções administrativas durante determinado período da pandemia. Essa política pode afetar a nossa produtividade, ocasionar eventuais erros e atrasos nas nossas operações, gerar atrasos e dificuldades no fechamento de tais operações e de contratos, bem como causar outras interrupções nos nossos negócios. Além disso, dependendo da evolução de novas variantes e/ou ondas de contaminações do COVID-19, ou em virtude de outras epidemias ou pandemias, é possível haver novas reduções ou paralisações nas atividades da Companhia.

Visto que, como resultado da pandemia da COVID-19, muitas empresas optaram pelo trabalho remoto, é possível que esse novo formato impacte negativamente a execução dos nossos planos de negócios e operações comerciais. Se, por exemplo, um desastre natural, uma queda de energia, um problema de conectividade ou qualquer outro evento similar impactar a capacidade de trabalho remoto dos nossos clientes e dos nossos colaboradores, pode ser difícil ou em certos casos até mesmo impossível manter nossas atividades comerciais por um período substancial. Além disso, se a pandemia da COVID-19 se mantiver inalterada ou for agravada, é possível que venhamos a sofrer interrupções caso nossos colaboradores adoeçam e se encontrem incapazes de desempenhar suas funções. Também é possível que operações, serviços móveis e de internet sejam afetados. A ampliação do trabalho remoto também pode resultar em questões referentes ao direito de privacidade do consumidor, à segurança dos sistemas de TI e a possíveis operações fraudulentas.

Como resultado da desaceleração econômica no Brasil, nossos clientes e fornecedores podem renegociar acordos existentes, com possíveis aumentos de inadimplência, o que pode nos forçar a manter parte de nossos ativos sem ocupação e, portanto, afetar adversamente nossos resultados de operações e condição financeira. Ainda, caso a pandemia se prolongue por tempo indefinido, poderá haver redução do poder de compra e venda no país e poderemos incorrer no risco de eventual redução do volume de nossos negócios, bem como das margens que obtivemos no período da pandemia.

A pandemia pode, também, causar perturbações materiais nos nossos negócios e operações no futuro como resultado de, por exemplo, quarentenas, ciberataques, absenteísmo do trabalhador como resultado de doença ou outros fatores como medidas de distanciamento social, viagens ou outras restrições. Se uma porcentagem significativa da nossa força de trabalho não puder trabalhar, inclusive por motivo de doença ou viagens ou restrições governamentais relacionadas com a pandemia, as nossas operações podem ser adversamente afetadas. Um período prolongado de trabalho remoto também pode aumentar os nossos riscos operacionais, incluindo, mas não limitado a riscos de cibersegurança, o que pode prejudicar a nossa capacidade de gerenciar e operar nossos negócios.

Não podemos prever a extensão, a duração e os impactos das medidas adotadas para a contenção do avanço da COVID-19 e das medidas de auxílio anunciadas pelo governo brasileiro até a presente data. Além disso, inexitem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto da COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Consequentemente, não podemos prever os efeitos diretos e indiretos da pandemia da COVID-19 e das respostas do governo brasileiro sobre os nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira, incluindo (i) o impacto da COVID-19 em nossa condição financeira e resultados operacionais, incluindo as tendências e perspectivas econômicas gerais, de capital, investimentos e recursos financeiros ou posição de liquidez; (ii) o impacto nas nossas operações futuras; (iii) o impacto em nossas despesas ou acesso a recursos de capital e financiamento, (iv) o surgimento de contingências relevantes relacionadas à COVID-19; (v) como a COVID-19 irá afetar os ativos em nosso balanço patrimonial e a nossa capacidade de registrar oportunamente tais ativos; (vi) a antecipação de quaisquer perdas relevantes, aumentos nas provisões de perdas em operações de crédito, encargos de reestruturação ou outras despesas; (vii) quaisquer alterações na aplicação de julgamentos contábeis devido a dados novos ou revisados; (viii) o valor total da redução na demanda por bens e serviços e interrupções dos canais de venda, especialmente aqueles afetados pelas medidas de isolamento social; (ix) o impacto na relação entre custos e receitas; (x) a incerteza econômica e social geral, incluindo o aumento nas taxas de juros,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

as variações nas taxas de câmbio, a inflação e o desemprego; (xi) o impacto da pandemia da COVID-19 em nossa capacidade de cumprir as obrigações relacionadas ao nosso endividamento; e (xii) outros impactos e consequências imprevistas.

Ainda, o Brasil tem enfrentado o surgimento de novas variantes do coronavírus (Sars-Cov-2), que tem ocasionado o aumento significativo no número de mortos e de infectados, fato que pode prolongar a pandemia no Brasil e no mundo, com novos períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução generalizada de consumo. Nesse sentido, as novas variantes dos vírus e o aumento no número de casos pode causar efeitos adversos para nós, prolongando a queda no volume de vendas de determinados serviços prestados por nós, conforme descrito neste fator de risco.

Por fim, mesmo após a eventual diminuição do surto da COVID-19, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em (i) menor atividade comercial e de consumo; (ii) receio dos consumidores; e (iii) aumento do inadimplemento dos clientes; o que pode levar a uma redução da demanda pelos serviços que oferecemos.

Qualquer surto de uma doença, assim como a COVID-19, que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira.

Não é possível garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, também não é possível garantir que seremos capazes de impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19. O impacto da pandemia da COVID-19 também pode precipitar ou agravar os outros riscos discutidos neste Formulário de Referência. Mais informações acerca das medidas tomadas pela Companhia em resposta ao COVID-19 podem ser consultadas no item 10.9 deste Formulário de Referência.

Poderemos ser adversamente afetados pela inadimplência de nossos locatários e clientes.

Desenvolvemos nossos empreendimentos usando recursos de terceiros e o fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos que servem para honrar os nossos compromissos financeiros. No período findo em 31 de dezembro de 2021, a totalidade da nossa receita bruta consolidada foi representada pelo recebimento de pagamento de preço decorrente da venda de imóvel, de aluguéis e de prestação de serviços de gestão imobiliária. Nossos quatro maiores clientes representaram 98,29% da nossa receita bruta consolidada no período findo em 31 de dezembro de 2021. Dessa forma, corremos o risco de crédito desses clientes, consubstanciado na possibilidade de um ou mais clientes deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação. Para informações, vide item 7.4 deste Formulário de Referência.

Ainda, na hipótese de os locatários e nossos clientes dos empreendimentos não cumprirem com suas obrigações financeiras conosco tempestivamente, nossos resultados financeiros e operacionais poderão ser impactados adversamente, o que poderá, ainda, incorrer em despesas adicionais para promover a cobrança de eventual saldo devedor apurado, sendo que poderemos não ter sucesso nessas cobranças. Além disto, o tempo dispensado até a cobrança de eventual saldo devedor pode comprometer a rentabilidade dos investimentos, impactando substancial e negativamente os nossos resultados financeiros e operacionais. Adicionalmente, não podemos assegurar que as multas no âmbito dos contratos de locação e prestação de serviços de gestão imobiliária serão pagas e, ainda, que serão suficientes à cobertura dos valores devidos pelos locatários e clientes (valor do aluguel, encargos, multas, indenizações, dentre outros), o que, caso ocorra, poderá impactar substancial e negativamente os nossos resultados financeiros.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, nossa carteira de clientes é composta, em muitos casos, por grandes companhias, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, incluindo a crise advinda da pandemia da COVID-19, poderá afetar negativamente os negócios desses clientes e, conseqüentemente, seu interesse por nossos empreendimentos e sua capacidade de pagar os aluguéis correlatos.

O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis e encargos contratuais poderá reduzir nosso fluxo de caixa e nossa capacidade de conseguir formas alternativas de financiamento, podendo causar um efeito adverso em nosso negócio, condição financeira e resultado operacional.

A rescisão de contratos de locação dos nossos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados.

Poderemos ser adversamente afetados em decorrência da rescisão de contratos pelos nossos locatários ou do aumento de vacância dos nossos imóveis. Tendo em vista que os aluguéis são a nossa principal fonte de receitas, o aumento de vacância nos nossos imóveis, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, podem implicar no não recebimento ou redução de nossa receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso financeiro para nós.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, nossos cinco maiores clientes responderam por aproximadamente 100,0% da área bruta locável (ABL) dos nossos imóveis, sendo que a atividade de locação de imóveis correspondeu a 8,39% da nossa receita bruta consolidada neste período. Em 31 de dezembro de 2021, nossos contratos de locação firmados com tais clientes possuíam prazos que variam entre 2 a 10 anos.

O distrato dos contratos de locação, eventuais dificuldades financeiras desses inquilinos ou quaisquer faltas de pagamento, inclusive em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19, em especial, mas não se limitando por nossos maiores clientes, podem causar impactos adversos relevantes nos nossos resultados e em nossa capacidade de conseguir formas alternativas de financiamento.

Podemos enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, com localização e preço considerados, por nós, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição, reduzindo nossos resultados.

Como parte da nossa estratégia de negócios, crescemos por meio de aquisições estratégicas de terrenos e pretendemos continuar a fazê-lo. Para os nossos projetos de construção e desenvolvimento, dependemos, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades dos nossos concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os nossos resultados.

Dessa forma, a nossa capacidade de continuar a ampliar nossos negócios com êxito por meio de aquisições de terrenos depende de diversos fatores, inclusive da nossa capacidade de identificar empresas alvo e terrenos para aquisições ou de financiar tais aquisições nos mercados financeiro e/ou de capitais a um custo aceitável e de negociar condições favoráveis em tais operações. Além disso, aquisições nos expõem a riscos de contingências ou passivos dos terrenos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de nossas aquisições pode nos causar um efeito adverso relevante e que impacte adversamente nossos resultados.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação com nossos clientes, bem como estamos sujeitos a revisão de contratos de locação existentes em termos menos favoráveis a nós.

Em 31 de dezembro de 2021, a maioria dos contratos de locação firmados com nossos clientes possuíam prazos que variam de 2 a 10 anos. Uma vez encerrado o prazo do contrato de locação, podemos não ser capazes de renovar referidos contratos ou de não os renovar sem termos favoráveis para nós. Caso não consigamos renovar esses contratos em termos favoráveis a nós, podemos não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos ou receber ofertas aceitáveis para o espaço disponível, caso em que nossas receitas de locação poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam nossos empreendimentos, por nossos concorrentes, poderá impactar nossa capacidade de locar ou renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá afetar adversamente nossas receitas operacionais. Além disso, podemos não ser capazes de alugar todo nosso espaço disponível em nossos empreendimentos, e, ainda que sejamos, continuaremos a incorrer em custos de manutenção e despesas relacionadas à operação dos empreendimentos. Por fim, fatores externos como a pandemia da COVID-19 podem provocar fortes efeitos no mercado de locação logístico de maneira adversa, uma vez que os efeitos decorrentes da COVID-19 podem impactar negativamente alguns setores do mercado. Cada um desses fatores pode afetar adversamente nosso negócio, condição financeira e resultado operacional.

As locações de nossos imóveis estão sujeitas a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

Os contratos de locação celebrados entre nós e os nossos locatários são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que garante determinados direitos aos locatários, dentre os quais, renovar compulsoriamente a locação, em determinadas situações. Como resultado disso, podemos ficar sujeitos à interpretação e à decisão do Poder Judiciário quanto às nossas locações e seus termos e, até que uma decisão seja transitada em julgado, o que poderá levar uma quantidade de tempo relevante, o inquilino poderá permanecer em nossa propriedade.

Adicionalmente, decorridos três anos de vigência do contrato de locação ou caso o aluguel não seja ajustado de forma a refletir índices de mercado durante um período de três anos, qualquer das partes pode pleitear a revisão do valor do aluguel, ficando também a critério do Poder Judiciário a definição do valor que podemos cobrar a título de aluguel conforme condições vigentes de mercado. Caso não sejamos capazes de desocupar um imóvel do qual tenhamos necessidade ou negociar a renovação do contrato de aluguel em termos favoráveis a nós, nosso negócio, condição financeira e resultado operacional podem ser afetadas adversamente.

Ainda, o locatário, com amparo na Lei de Locações, poderá rescindir o contrato de locação antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente. Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, os nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente impactados, o que poderá gerar um impacto adverso, uma vez que poderemos não ser capazes de relocar o espaço com condições iguais ou mais favoráveis.

O lançamento de empreendimentos de concorrentes próximos aos nossos empreendimentos poderá dificultar a nossa capacidade em vender, renovar nossas locações ou locar espaços para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

O lançamento de empreendimentos em áreas próximas às que se situam os nossos empreendimentos, por nossos atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a nossa capacidade de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

vender, locar ou de renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no nosso fluxo de caixa e lucro operacional.

Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em nossos empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a nossa condição financeira, negócios e atividades.

Os nossos empreendimentos estão sujeitos ao risco de desapropriação, total ou parcial, o que poderá afetar a eficácia dos contratos celebrados conosco e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.

De acordo com a legislação brasileira, os nossos empreendimentos poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir a manutenção do contrato de locação dos empreendimentos, o que poderá afetar adversamente e de maneira relevante as nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Adicionalmente, outras restrições aplicadas pelo Poder Público podem impactar os nossos empreendimentos, restringindo sua utilização e seu potencial de exploração econômica, tais como, o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural. Caso tais hipóteses ocorram, nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira poderão ser adversamente impactadas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos e na dificuldade para contratação de apólices, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os nossos negócios.

Não podemos garantir que nossas apólices de seguro serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. Além disso, certos tipos de riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado, tais como guerra, caso fortuito e de força maior ou interrupção de certas atividades. Na eventualidade da ocorrência de qualquer um desses eventos não cobertos em nossos empreendimentos, ou de insuficiência de cobertura nas apólices contratadas, podemos sofrer um revés financeiro para recompor e/ou reformar os ativos que tenham sofrido prejuízo, o que poderá comprometer o investimento realizado por nós. Ainda, no caso dos eventos segurados, a cobertura de apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A nossa falha em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá nos colocar em uma situação de risco, dados que danos, mesmo que segurados, não estariam sujeitos à cobertura pela seguradora.

Além disso, não podemos garantir que conseguiremos manter nossas apólices de seguro, renová-las a preços ou a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratá-las junto às companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Eventual ocorrência de quaisquer dessas hipóteses poderá causar um efeito prejudicial relevante nos nossos negócios e resultados.

Podemos não conseguir implementar totalmente nossa estratégia de negócios e a aquisição e adequação de novos imóveis, tal como proposta pela administração, o que pode vir a ter um efeito adverso para nós.

Dependemos de uma série de fatores para a implementação das principais iniciativas para nosso crescimento, que fazem parte de nossa estratégia, dentre os quais nossa capacidade de:

- identificação de oportunidades para aquisição de imóveis e construção de novos empreendimentos;
- reter nossa base de clientes atual e lograr êxito na captação de novos clientes;
- proteger e fortalecer nossas marcas, qualidade e inovação de nossos serviços;
- atingir taxas sustentáveis de crescimento e rentabilidade em nossos mercados atuais e identificar com êxito oportunidades em novas regiões/locais onde ainda não atuamos;
- prestar serviços que respondam às demandas atuais do mercado;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- expandir por meio de aquisições estratégicas, bem como por crescimento orgânico; e
- investir na eficiência operacional dos nossos empreendimentos.

Não podemos assegurar que quaisquer destes objetivos serão realizados, nem que serão realizados com êxito e por completo. Isso porque, se não conseguirmos identificar com sucesso as demandas do mercado, se qualquer um de nossos empreendimentos tiver problemas de qualidade, poderemos ter dificuldades em implementar nossa estratégia de negócios e crescimento. Assim, qualquer impacto no desenvolvimento de nosso negócio poderá causar um efeito adverso nas nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os nossos empreendimentos podem afetar adversamente seus níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os nossos resultados operacionais e condição financeira.

A receita de locação de espaços em nossos empreendimentos representa uma fatia importante do nosso resultado operacional. Condições econômicas adversas nas regiões em que operamos podem aumentar os níveis de vacância dos nossos imóveis, reduzir os preços de locação, bem como diminuir nossas receitas de locação que podem estar atreladas às receitas dos locatários e, conseqüentemente, de eventual venda de tais empreendimentos. Caso não tenhamos receita de locação suficiente, inclusive para que possamos cumprir com nossas obrigações, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados.

Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários e, conseqüentemente, afetar de forma negativa o preço de eventual venda dos empreendimentos;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os nossos empreendimentos estão instalados;
- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários economicamente saudáveis;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- aumento de tributos incidentes sobre às nossas atividades; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

Se os nossos empreendimentos não gerarem receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações pecuniárias, poderemos ser afetados adversamente.

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos nossos empreendimentos poderão diminuir nossa rentabilidade, prejudicar nossa reputação e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos nossos empreendimentos, inclusive por conta de futuras restrições que podem vir a ser impostas por autoridades governamentais em decorrência da pandemia de COVID-19, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a nós, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis por parte dos locatários. Em virtude de tais fatores, a nossa reputação e a qualidade dos nossos empreendimentos desenvolvidos diretamente podem ser afetadas, além de poder nos sujeitar ao pagamento de indenizações, o que pode diminuir nossa rentabilidade e afetar-nos adversamente.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, 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) greves

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ou paralisações de trabalhadores da construção civil ou dos caminhoneiros; (v) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vi) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (viii) compra de materiais; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez de materiais de construção ou volatilidade nos seu preço; (xi) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xiii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xiv) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos desenvolvidos por nós poderá afetar adversamente a nossa imagem, reputação e locações futuras.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa, o que poderá aumentar nossa necessidade de capital. Adicionalmente, poderemos incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem as estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra, problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os nossos resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos locatários.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à nossa reputação perante o mercado, afetando a nossa capacidade de locação de novos projetos.

O valor de mercado dos terrenos e empreendimentos que mantemos em estoque podem cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

Em consequência das condições econômicas ou de mercado, o valor dos nossos terrenos ou empreendimentos poderá desvalorizar entre a data de sua aquisição, a construção ou até a data da sua alienação. O valor de mercado de nossos terrenos e empreendimentos é determinado por meio de laudos emitidos por empresas especializadas contratadas por nós, os quais podem conter erros e/ou imprecisões de modo que impactem o valor de mercado. A redução do valor de mercado destes ativos mantidos em nosso balanço, bem como a incapacidade de vender tais ativos a valor de mercado, podem afetar adversamente os nossos resultados e condições financeiras.

As nossas parcerias podem não ser bem-sucedidas ou podemos não conseguir manter um bom relacionamento com os nossos sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre nossos negócios e operações.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas parcerias com investidores, fundos de investimento, gestoras de recursos, incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os nossos sócios ou parceiros em determinados empreendimentos é condição para que as nossas parcerias possam ser bem-sucedidas. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter bom relacionamento com qualquer de nossos sócios e parceiros. Também não temos como assegurar que as nossas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das nossas parcerias, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais.

Adicionalmente, em decorrência do formato que utilizamos para estabelecimento de nossas parcerias, podemos estar sujeitos a riscos e incertezas que fogem de nosso controle, o que pode ocasionar na nossa exposição à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos nossos parceiros, se malsucedida, também poderão afetar negativamente os nossos negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Aquisições de imóveis e terrenos podem nos expor a contingências inesperadas que poderão nos causar um efeito adverso relevante.

Aquisições de imóveis e terrenos nos expõem a riscos de contingências referentes aos imóveis adquiridos ou passivos dos imóveis e dos alienantes dos imóveis adquiridos incorridos anteriormente à sua aquisição. Adicionalmente, podem existir questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos são localizados ou mesmo sobre a titularidade dos terrenos em si. O processo de auditoria (*due diligence*) que conduzimos em relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para antecipar, proteger ou nos compensar por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Uma contingência significativa associada a qualquer de nossas aquisições pode afetar de forma adversa nosso negócio, condição financeira e resultado operacional.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem acarretar resultados não esperados por nós ou refletir uma performance abaixo das expectativas do nosso plano de negócios, podendo afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Os nossos imóveis estão sujeitos a licenças municipais, estaduais e do corpo de bombeiros. Não há garantia de que conseguiremos renovar tais licenças, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção de tais licenças serão, de fato, licenciados.

Os nossos imóveis estão sujeitos a alvarás para funcionamento, outras autorizações e licenças municipais, estaduais e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Tais licenças, alvarás e AVCBs, em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas. Alguns dos imóveis não possuem tais documentos ou estão em fase de obtenção ou renovação. Outros imóveis estão em fase de regularização das informações constantes em tais documentos. Não há garantia de que conseguiremos obter, renovar ou regularizar tais licenças, alvarás e AVCBs, conforme o caso, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção, renovação ou regularização serão, de fato. A falta, o atraso, a irregularidade, a insuficiência ou o indeferimento da obtenção, regularização ou renovação dessas licenças, alvarás e AVCBs poderão implicar, conforme o caso, na impossibilidade de operação nestes imóveis e até na interdição e no fechamento destes, bem como na aplicação de multas e autos de infração a nós, além de expor-nos a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, o que poderá nos afetar adversamente e expor-nos, bem como nossos representantes, a sanções criminais.

Além disso, podemos estar sujeitos à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas hoje entendidas como sendo as competentes, vez que não se pode garantir que tais autoridades públicas não tenham um entendimento contrário ao nosso, quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás, autorizações e demais cadastros adicionais aos que nós entendemos atualmente necessários ao desenvolvimento das nossas atividades.

Determinados imóveis de nossa propriedade possuem ônus, sendo que, na hipótese de excussão das garantias, nossos negócios poderão ser afetados adversamente.

Determinados imóveis de nossa propriedade estão onerados para a garantia de operações contratadas por nós e/ou nossas subsidiárias e novos ônus podem vir a ser constituídos para garantir operações de crédito. Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, os credores poderão proceder à excussão das garantias. Caso não possuamos outros bens para garantir o pagamento de tais operações, referidos ativos poderão ser arrematados por terceiros em leilão extrajudicial ou suas respectivas propriedades poderão ser consolidadas em nome dos próprios credores.

Assim, caso sejamos impedidos de operar em tais imóveis dados em garantia, nossas operações e resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Falhas nos nossos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente os nossos negócios. Os nossos sistemas, políticas e procedimentos de controles internos podem não ser suficientes e/ou eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes.

As nossas políticas e procedimentos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, implementados recentemente para fins da nossa oferta pública inicial de ações ("Oferta"), podem não ser eficazes e suficientes para a verificação de possíveis violações, práticas inapropriadas, erros, fraudes ou outras ilegalidades. Durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, foram identificadas certas deficiências relacionadas ao reconhecimento da receita pela Companhia em contratos de vendas com clientes, que representam a existência de deficiência significativa nos nossos controles internos.

Ademais, os métodos de gerenciamento de riscos podem não prever exposições futuras ou não ser suficientes contra riscos desconhecidos e/ou não mapeados e que poderão ser significativamente maiores do que aqueles indicados pelas medidas históricas que utilizamos. Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados por nós que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados. As informações em que nos baseamos ou com que alimentamos ou mantemos modelos históricos e estatísticos podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre nossos negócios, situação financeira e os resultados das operações.

Não há garantias de que os nossos esforços de remediação serão bem-sucedidos. Além disso, não há como assegurar que não serão identificadas outras deficiências ou deficiências significativas nos controles internos da Companhia. Se não formos capazes de remediar nossas deficiências ou manter nossos controles internos operando de maneira efetiva, poderemos não ser capazes de elaborar nossas demonstrações e informações financeiras de maneira adequada, reportar nossos resultados de maneira precisa, prevenir a ocorrência de fraudes ou a ocorrência de práticas inapropriadas, erros, fraudes ou outras ilegalidades. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos nossos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo nos nossos negócios, situação financeira e os resultados das operações. Para mais informações a respeito do tema, vide item 5.3.(d) deste Formulário de Referência.

Adicionalmente, reformulamos recentemente nossa estrutura de *compliance* e controles internos para fins da Oferta, e esta pode não ser suficiente para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes, atos de corrupção ou violações de leis aplicáveis por parte de nossas controladas, coligadas, nossos funcionários e membros de nossa administração ou de terceiros agindo em nosso nome. Caso nossas controladas, coligadas, nossos funcionários, membros da administração, distribuidores ou outras pessoas a nós relacionadas se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou suas políticas internas, agindo em nosso nome, interesse ou benefício, podemos ser responsabilizados por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente nossa reputação e imagem e, conseqüentemente, nossos negócios e situação financeira, bem como a cotação de nossas ações ordinárias. Para mais informações a esse respeito, vide Fator de Risco "*Podemos ser material e adversamente afetados por falhas nos nossos processos de governança, gestão de riscos e compliance, bem como por violações da Lei Anticorrupção brasileira e leis anticorrupção similares*" abaixo.

Podemos ser material e adversamente afetados por falhas nos nossos processos de governança, gestão de riscos e compliance, bem como por violações de leis de combate à corrupção e de prevenção à lavagem de dinheiro.

Estamos sujeitos, entre outras leis de combate à corrupção, à Lei nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção") e à Lei nº 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), que impõem responsabilidade às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticadas por dirigentes, administradores, funcionários, fornecedores, distribuidores e demais prestadores de serviços ou terceiros agindo em nome, interesse ou benefício da Companhia, inclusive por violações cometidas no âmbito de eventuais contratos administrativos e eventuais participação em processos licitatórios e/ou de contratação direta com Poder Público. As sanções aplicáveis aos responsabilizados incluem multas,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os nossos resultados.

A Lei Anticorrupção introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para entidades legais envolvidas em atos prejudiciais à administração pública, sujeitando o violador a penalidades, tanto administrativas como civis. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas responsabilizadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo, excluídos os tributos. Violações podem também ocasionar, entre outras penalidades: (i) a obrigação de reparação dos danos causados; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) o perdimento dos bens, direitos ou valores que representem vantagem ou proveito direta ou indiretamente obtidos da infração; (iv) a suspensão temporária à obtenção de novos financiamentos para empreendimentos, a perda do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção nas esferas pública e privada, o que pode nos deixar expostos a possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira.

Adicionalmente, os nossos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como infrações à ordem econômica e violações às leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do nosso negócio perante entidades governamentais, nas esferas cível, administrativa ou criminal; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes atuando em nosso nome, interesse ou benefício, (iii) gerenciar todos os riscos que a nossa política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou identificar novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Também podemos vir a ser solidariamente responsabilizados pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por nossos acionistas controladores, controladas ou coligadas, ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciadas, o que poderia afetar adversamente a nossa reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, a cotação de mercado das nossas ações. Além disso, a nossa reputação pode ser negativamente impactada por violações às referidas leis aplicáveis por qualquer de nossos acionistas.

Assim, falhas nos nossos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance*, assim como 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 nossas controladas, coligadas, a administração, funcionários ou terceiros que agem em nosso nome, interesse ou benefício podem afetar material e adversamente a nossa reputação, negócios, nossas atividades, nossa capacidade de contratação com o Poder Público, assim como na perda do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações, bem como podem sujeitar nossos administradores a sanções criminais, e, conseqüentemente, afetar material e adversamente nossa reputação, condição financeira e resultados operacionais, ou a cotação de mercado de nossas ações de forma negativa. Além disso, nossas atividades, objeto de contratação com Poder Público, poderão ser questionadas e/ou anuladas, o que poderia afetar nossas atividades, condição financeira e, conseqüentemente, afetar material e adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais.

Também estamos sujeitos à Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), que prevê que pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Companhia, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras que possam constituir-se em sérios indícios da prática de lavagem de dinheiro, ou declarações negativas, conforme o caso, às autoridades competentes. Na data deste Formulário de Referência, não possuímos política

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

formal para reporte de operações ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), aprovada nos termos da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

Além disso, os procedimentos atualmente mantidos por nós podem ser considerados insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia e/ou de nossos administradores, conforme o caso, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam: (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, aplicada quando forem verificadas infrações graves quanto ao cumprimento das obrigações constantes da mesma lei ou quando ocorrer reincidência específica, devidamente caracterizada em transgressões anteriormente punidas com multa; ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, aplicada nos casos de reincidência específica de infrações anteriormente punidas com a pena de inabilitação temporária, o que poderá afetar adversamente a Companhia e sua reputação.

Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Atualmente, nós somos, e podemos vir a ser, no futuro, parte em uma série de investigações, inquéritos, processos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a questões cíveis, trabalhistas (inclusive decorrente de práticas trabalhistas), administrativas, tributárias, ambientais, entre outras. Alguns dos processos administrativos, judiciais ou arbitrais, dos quais somos parte, envolvem matérias e valores relevantes, que, caso decididos de maneira contrária aos nossos interesses, poderão afetar negativa e materialmente os nossos negócios, reputação e situação financeira.

Nós não podemos garantir que essas investigações, inquéritos e/ou esses processos judiciais serão decididos em nosso favor. Ainda, não podemos garantir que as nossas provisões constituídas, quando existentes, serão corretas e suficientes para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos administrativos, judiciais ou arbitrais. Caso ações que envolvam um valor substancial e em relação às quais não temos nenhuma provisão ou temos provisão significativamente inferior ao montante da perda efetiva, sejam decididas, em definitivo, de forma desfavorável, podemos sofrer um efeito adverso relevante sobre nossos negócios e situação financeira. Para mais informações, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

Da mesma forma, nossos administradores e/ou os acionistas podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em investigações, inquéritos, processos administrativos, judiciais e arbitrais de natureza cíveis, trabalhistas, administrativas, tributárias, criminais, ambientais, entre outras, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente caso sejam indiciados e/ou condenados e se forem processos de natureza criminal, eventualmente, impossibilitando o exercício de suas funções na Companhia.

Decisões contrárias aos nossos interesses e de nossos administradores poderão causar um efeito adverso em nossa reputação, negócios, situação financeira, na nossa capacidade de contratação com o Poder Público, assim como na possibilidade de perda do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações, e, conseqüentemente, afetar material e adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais. Além disso, nossas atividades, objeto de contratação com Poder Público, poderão ser questionadas e/ou anuladas, o que poderia afetar nossas atividades e, conseqüentemente, afetar material e adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais.

Além das provisões contábeis e de honorários advocatícios relacionados a processos, podemos ser compelidos a realizar depósitos judiciais, oferecer garantias em tais processos, ou executar obrigações de fazer ou de não fazer, o que também poderá afetar adversamente nossa liquidez e condição financeira.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Estamos sujeitos a riscos associados a incapacidade ou falha na proteção de nossos ativos de propriedade intelectual ou, ainda, a eventual violação aos direitos de propriedade intelectual de terceiros.

Os ativos de propriedade intelectual da Companhia são importantes para o desenvolvimento de nossos negócios, de modo que dependemos significativamente da capacidade de proteger referidos ativos de propriedade intelectual e, quaisquer problemas relacionados a tais ativos podem nos afetar negativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de nossos pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI) ou o uso indevido ou não autorizado das nossas marcas registradas ou, ainda, o reconhecimento de nulidade administrativa dos nossos registros marcários podem diminuir o valor das nossas marcas, e fazer com que incorramos em custos diversos.

Adicionalmente, podemos não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os nossos concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou por nós licenciadas. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e determinar o escopo de nossos direitos de propriedade intelectual, e se não obtivermos êxito em defesa, os nossos negócios podem ser impactados adversamente de forma significativa.

Cabe ressaltar, que o monitoramento de uso não autorizado de propriedade intelectual demanda esforços significativos e não há como garantir que terceiros não tenham registrado ou adquirido direitos sobre marcas idênticas ou similares para produtos ou serviços que atendam ao mesmo mercado de nossa atuação.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis da Companhia pode afetar negativamente os nossos resultados financeiros.

As nossas instalações físicas e nossos sistemas de informação estão sujeitos a infortúnios em decorrência de acidentes, falhas humanas, desastres catastróficos, eclosão de doenças contagiosas ou eventos similares

A nossa sede e as instalações de nossas controladas, nossos escritórios administrativos e nossos sistemas de informação estão sujeitos a interrupções em seu funcionamento, em decorrência de acidentes, falhas humanas, mecânicas e tecnológicas, catástrofes imprevisíveis e outros eventos imprevisíveis e fora do nosso controle, tais como desastres naturais e eclosão de doenças contagiosas. Se alguma dessas instalações for afetada por algum dos acontecimentos apontados acima ou eventos similares, isso poderá interromper as nossas operações, retardar a prestação de serviços, incorrer em danos a nossos ativos ou até mesmo vitimar clientes, funcionários ou quaisquer terceiros. Os nossos negócios, resultados operacionais e imagem podem sofrer efeito negativo em decorrência de tais acidentes ou eventos imprevisíveis e fora de nosso controle, ou ainda em decorrência da forma como venhamos a responder a tais acidentes e/ou eventos.

A perda de membros da nossa alta administração ou de nossos acionistas fundadores, assim como de funcionários qualificados, e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores e funcionários qualificados podem causar um efeito adverso sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

O nosso crescimento e desempenho dependem em grande parte de esforços e da capacidade da nossa alta administração e de nossos acionistas fundadores. A perda dos membros da nossa alta administração ou de nossos acionistas fundadores poderá afetar de modo adverso e relevante os nossos negócios e os resultados operacional e financeiro. Além disso, caso venhamos a perder algum desses profissionais-chave, poderemos não conseguir atrair novos profissionais com a mesma qualificação para substituí-los. A eventual saída de tais administradores ou acionistas fundadores poderá impactar os nossos negócios.

Devemos atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir um grande e crescente número de funcionários qualificados, ao mesmo tempo em que controlamos os gastos trabalhistas e mantemos a nossa cultura.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Competimos com empresas do nosso setor ou de outros setores por funcionários e investimos recursos significativos para treiná-los. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa, e não há garantia de que seremos capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar ou gerenciar empregados altamente qualificados no futuro, o que poderia provocar um efeito material adverso nos nossos negócios, na situação financeira e nos resultados operacionais.

Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento das leis relativas à proteção de dados pessoais e da Lei Geral de Proteção de Dados, sendo que poderemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Nós obtemos, armazenamos, processamos e utilizamos dados pessoais, tais como dados de clientes e colaboradores, no âmbito das nossas operações comerciais. É preciso garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação de dados, seja realizado de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, devemos observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis no Brasil e, por vezes, poderemos estar sujeitos às leis internacionais de proteção de dados, como o Regulamento (UE) 2016/679 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados - GDPR).

No Brasil, em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, o dever de transparência por parte do controlador dos dados, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigação de designar um encarregado pelo tratamento de dados, regras relacionadas a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, requisitos e obrigações relacionados à transferência e compartilhamento de dados, com regime especial relacionado à transferência internacional de dados. A LGPD também prevê sanções pelo descumprimento de suas disposições, conforme detalhado abaixo. A lei, ainda, autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), responsável por elaborar diretrizes e aplicar sanções administrativas em caso de descumprimento das disposições da LGPD, que foi estruturada por meio do Decreto nº 10.474/2020.

Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto quanto às sanções administrativas, que entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD pode ensejar: (i) a propositura de ações judiciais ou procedimentos administrativos por órgãos competentes, individuais ou coletivos pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, dentre outros, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa, tais como aquelas previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, a Companhia e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de (a) advertência; (b) obrigação de divulgação de incidente; (c) bloqueio temporário e/ou (d) eliminação dos dados pessoais envolvidos na infração; (e) multa diária, com o limite total de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais); (f) multa simples 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, (g) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, (h) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período ou (i) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados. Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Companhia, suas subsidiárias ou por terceiros que tratem dados pessoais em

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

seu nome e/ou com quem a Companhia tenha compartilhado dados pessoais devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Diante da complexidade das obrigações trazidas pela LGPD, a Companhia não pode garantir que terá proteção de dados totalmente adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente.

Falhas de segurança e quaisquer outras falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, falhas de prestadores de serviço ou fornecedores, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente a nossa reputação e os nossos resultados e, conseqüentemente, o valor das nossas ações.

Se não formos capazes de renovar nossas linhas de crédito, ter acesso a financiamentos ou emitir valores mobiliários no mercado de capitais em condições atrativas, poderemos sofrer um efeito adverso relevante.

A nossa capacidade de captar recursos é fundamental para as nossas operações, a implementação da nossa estratégia e o nosso crescimento, sendo que não podemos garantir que manteremos as linhas de capital de giro e risco sacado para financiar as nossas necessidades de curto e longo prazo. Poderemos não conseguir renovar nossas linhas de crédito, ter acesso a financiamentos ou emitir valores mobiliários no mercado de capitais em condições atrativas, para atender futuras necessidades de financiamento, capital de giro ou obrigações em geral. Nesse contexto, poderemos também ter que eventualmente nos sujeitar a diferentes cláusulas contratuais restritivas para obter financiamentos.

Na eventualidade de não conseguirmos obter financiamentos, emitir valores mobiliários no mercado de capitais ou refinar o nosso endividamento, quando necessário, ou se não conseguirmos obter ou renovar empréstimos *intercompany*, fianças bancárias, seguros garantia, ou se tais instrumentos somente estiverem disponíveis mediante condições desfavoráveis, podemos não conseguir satisfazer às nossas necessidades de caixa e obrigações financeiras, ou aproveitar oportunidades de negócios, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossos negócios e resultados financeiros.

Quantidades substanciais de informações sobre os nossos clientes, funcionários e negócios são armazenados eletronicamente e estão sujeitos a ameaças de destruição, perda, alteração ou outras intrusões.

Coletamos e mantemos em meio eletrônico informações necessárias para conduzir nosso negócio e cada vez mais dependemos de sistemas de tecnologia da informação, infraestrutura e armazenamento e processamento de dados. Essas informações incluem, entre outras, informações confidenciais, assim como informações pessoais acerca de nossos clientes e funcionários. Os dados mantidos em meio eletrônico estão sujeitos ao risco de acessos não autorizados, destruição, perda, alteração e outras interferências que afetam a confiabilidade do serviço e ameaçam o sigilo dos dados, sua integridade e disponibilidade, incluindo ataques cibernéticos. Os ataques cibernéticos aumentam cada vez mais em termos de frequência, sofisticação e intensidade. O desenvolvimento e a manutenção dos sistemas de processamento, transmissão e armazenamento de dados é bastante custosa e requer monitoramento contínuo e atualização, uma vez que as tecnologias mudam e os esforços para superar medidas de segurança se tornam cada vez mais sofisticados.

Nesse sentido, estamos expostos aos riscos associados a acessos não autorizados, destruição, perda e alteração de dados. Violações de privacidade ou quebras de segurança por nossos funcionários ou terceiros pode impor um risco de que esses dados, incluindo propriedade intelectual ou informações pessoais, possam estar expostos a pessoas não autorizadas ou ao público. Se os nossos sistemas de dados estiverem comprometidos, nossas operações podem ser prejudicadas, podemos perder oportunidades rentáveis ou o valor dessas oportunidades pode ser reduzido, assim como podemos perder receitas como resultado de uso não licenciado de nossa propriedade intelectual, nossa reputação com clientes e funcionários pode ser prejudicada. Ainda, podemos estar sujeitos às sanções administrativas previstas na LGPD, nos termos da Lei nº 14.010/2020, bem como podemos ser

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela violação aos dados pessoais.

Ainda, a Companhia e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções previstas na LGPD, de forma isolada ou cumulativa, de (a) advertência; (b) obrigação de divulgação de incidente; (c) bloqueio temporário e/ou (d) eliminação dos dados pessoais envolvidos na infração; (e) multa diária, com o limite total de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais); (f) multa simples 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, (g) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento de controlador, (h) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período ou (i) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados. Também podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós, nossas subsidiárias ou por terceiros que tratem dados pessoais em nosso nome e/ou com quem a Companhia tenha compartilhado dados pessoais devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os nossos sistemas de TI, podem resultar em danos à nossa reputação e resultados financeiros.

As nossas atividades dependem de forma relevante do funcionamento eficiente e ininterrupto de nossos sistemas de tecnologia da informação e da manutenção e preservação de um sistema de informação seguro e inviolável, para monitoramento e avaliação de nossos indicadores financeiros e operacionais. Além disso, mantemos informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal dos nossos negócios.

Estamos sujeitos à ocorrência de determinados incidentes relacionados à segurança cibernética, incluindo: (i) a invasão dos nossos sistemas de informações e plataformas de tecnologia por terceiros mal intencionados, (ii) a infiltração de *malware* (vírus de computador), contaminação (intencional ou acidental) das redes e sistemas de terceiros com os quais compartilhamos dados, (iii) o acesso não autorizado a clientes confidenciais e/ou a dados privados por pessoas dentro ou fora da Companhia e ataques cibernéticos, que causam degradação dos sistemas ou indisponibilidade de serviços.

Poderemos incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar as medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos aos nossos clientes.

Podemos não ser capazes de proteger os nossos sistemas de informação e plataformas de tecnologia contra os riscos descritos acima e eventuais ataques cibernéticos podem causar perdas significativas de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados de clientes e outras informações confidenciais, além de níveis significativos de ativos líquidos, incluindo dinheiro, podendo afetar negativamente os nossos resultados financeiros e reputação.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação, como, por exemplo, na apuração e resposta a atendimentos emergenciais, causadas por acidentes, mau funcionamento, atos mal-intencionados, falhas próprias, falhas na prestação de serviços pelos fornecedores contratados, seja por infecção por vírus nos computadores, invasão física ou eletrônica, ou em razão da impossibilidade de cumprimento das disposições contratuais aplicáveis ou da expiração, suspensão, rescisão ou não renovação das respectivas licenças, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, bem como a nossa responsabilização perante terceiros que venham a ser afetados direta ou indiretamente por tais ocorrências, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas nossas apólices de seguros contratadas para nossos ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e resultados operacionais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Alguns dos nossos contratos financeiros possuem cláusulas de vencimento antecipado cruzado.

Alguns dos contratos financeiros celebrados por nós contêm cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross-default*), que determinam que a ocorrência de um evento de inadimplemento sob qualquer das nossas dívidas com a parte credora destes referidos contratos ou, em alguns casos, com quaisquer terceiros credores em quaisquer outros contratos de empréstimo da Companhia, resultará em um evento de inadimplemento destes contratos e permitirá que tais credores declarem o vencimento antecipado destas dívidas. Desta forma, o vencimento antecipado ou inadimplemento de uma das nossas dívidas poderia acarretar o vencimento de outras dívidas, o que poderia afetar de forma adversa relevante o nosso resultado operacional, capacidade de pagamento e preço das ações. Para mais informações sobre os referidos contratos financeiros, vide item 10.1.f.iv deste Formulário de Referência.

Incêndios, acidentes ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, podendo causar um efeito adverso relevante sobre nossos negócios, resultados operacionais e imagem.

Incêndios, acidentes, danos causados por desastres naturais, danos ambientais e outros eventos imprevisíveis e fora do nosso controle, causados por erro humano, mecânico, tecnológico ou por quaisquer outros fatores, podem ocorrer a qualquer tempo e danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem resultar em aumentos significativos nos nossos custos para contratação de meios alternativos de produção de energia, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Ainda, a ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta por nossas apólices de seguros e pode vir a causar um efeito material adverso para nós. Para mais informações a esse respeito, vide fator de risco "*Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos e na dificuldade para contratação de apólices, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os nossos negócios*" acima.

Caso qualquer incêndio, acidente, dano causado por desastres naturais, dano ambiental e outros eventos imprevisíveis e fora do nosso controle ocorram, isto poderá resultar em danos a nossos ativos, ao meio ambiente ou até mesmo vitimar nossos funcionários ou terceiros. Os nossos negócios, resultados operacionais e imagem podem sofrer efeito negativo em decorrência de tais eventos, ou ainda em decorrência da forma como venhamos a responder a tais eventos.

Uma paralisação ou greve significativa da nossa força de trabalho pode afetar as nossas operações.

Os nossos empregados são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por convenções coletivas, acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das nossas instalações, ou movimentos trabalhistas que perturbem qualquer um dos nossos fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, inclusive aqueles relacionados às condições de trabalho decorrentes da pandemia da COVID-19, podem ter um efeito adverso relevante sobre nossas operações e negócios.

Alterações na disponibilidade e nos custos de energia e de outros serviços públicos podem nos afetar substancial e adversamente.

As operações de nossos empreendimentos consomem quantidades consideráveis de energia e outros serviços públicos, tais como água, gás e telefonia. Os preços de energia elétrica e serviços públicos têm variado significativamente no passado recente do Brasil, inclusive como resultado de condições climáticas, o que poderá ocorrer novamente no futuro. Como exemplo, os preços elevados de energia elétrica durante um período prolongado de seca, bem como mudanças regulatórias e tributárias no setor elétrico em determinadas áreas geográficas, podem resultar em um efeito negativo nos nossos empreendimentos e, conseqüentemente, na nossa receita operacional e potencialmente afetar negativamente a nossa rentabilidade. Não há nenhuma garantia de que conseguiremos repassar o aumento dos custos de energia elétrica e serviços públicos para os nossos clientes.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

No caso deirmos a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, poderá haver uma diluição da participação de nossos acionistas.

Podemos ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos por meio de distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, incluindo os investidores nas nossas ações, o que pode resultar na diluição da participação dos referidos acionistas no nosso capital social, ocasionando a imediata diluição no valor patrimonial de seu investimento. Adicionalmente, os investidores que optarem por não participar de qualquer oferta prioritária poderão sofrer uma diluição de sua participação no nosso capital social.

Os nossos acionistas podem não receber ou ser impactados no recebimento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos nossos acionistas 25% (vinte e cinco por cento) do nosso lucro líquido anual, conforme calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, venha a suspender a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o conselho de administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição é incompatível com a sua situação financeira. Se isso acontecer conosco, os titulares das nossas ações poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Ainda, o Governo Federal Brasileiro anunciou e apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que trata de diversas mudanças nos tributos incidentes sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, também intitulado de "segunda fase" da reforma tributária brasileira, que trata da tributação da renda, incluindo diversas disposições sobre o tema, tais como tributação de dividendos, ajustes na base de cálculo e nas alíquotas dos tributos corporativos, mudanças na tributação da renda e de ganhos relativos a investimentos no mercado de capitais brasileiro (i.e.: tributação de ativos financeiros e fundos de investimento, etc.), dentre outros.

A implementação da reforma tributária brasileira está submetida ao processo legislativo, o qual inclui avaliação, votação, veto e emendas, todos realizados pelo Poder Legislativo, na figura do Congresso Nacional, e pelo Poder Executivo, na figura do Presidente da República. Por isso, não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente implementadas.

Assim, conforme mencionado acima, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio prevista poderão ser revistas 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 nossos acionistas a título de participação nos nossos resultados.

Estamos sujeitos a potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

Não podemos garantir que nossas políticas de transações com partes relacionadas, conforme descritas no item 16 deste Formulário de Referência, sejam eficazes para evitar situações de potencial conflito de interesse entre as partes, e que nossos acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Companhia ou sociedade por ela controlada, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada por nós e tenha como nossos acionistas, os acionistas controladores ou administradores.

Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

mobiliários. Adicionalmente, caso venhamos a celebrar transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, os nossos acionistas poderão ter seus interesses prejudicados.

Poderemos celebrar contratos de indenidade com determinados administradores, conforme previsão em nosso estatuto social, os quais podem resultar em conflito de interesses e impacto financeiro relevante.

Conforme previsto no artigo 38 do nosso estatuto social, poderemos indenizar e/ou manter indenidos nossos administradores, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e suas controladas (em conjunto ou isoladamente, "Beneficiários"), custeando ou reembolsando diretamente os Beneficiários por quaisquer despesas, danos ou prejuízos eventualmente incorridos a qualquer tempo e que estejam diretamente ou indiretamente relacionados ao exercício de suas funções na Companhia, incluindo mas não limitados a honorários advocatícios, pareceres jurídicos, custas processuais e multas e indenizações nas esferas administrativa, civil ou penal, nos termos e condições de contratos de indenização a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Beneficiários, mediante aprovação pelo nosso Conselho de Administração.

A aprovação e celebração dos acordos de indenidade podem gerar conflitos de interesses entre os membros do Conselho de Administração, que determinam se um evento é passível de indenização, e a Companhia, tendo em vista que tais aprovações de indenização podem não estar alinhadas ao melhor interesse da Companhia. Por fim, caso seja aprovado o pagamento de alguma indenização em favor de um Beneficiário, poderemos sofrer impactos financeiros relevantes. Para mais informações, vide item 12.11 deste Formulário de Referência.

A adoção de novas práticas contábeis poderá afetar negativamente o nosso resultado.

As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") são emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais não possuímos qualquer ingerência. Assim, não conseguimos prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as nossas futuras demonstrações financeiras. Portanto, existe o risco de que as nossas futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as nossas futuras demonstrações financeiras.

Desta maneira, os nossos resultados, assim como o nosso balanço patrimonial podem vir a serem modificados de maneira substancial, e não seriam mais comparáveis diretamente com os demonstrativos anteriores, o que poderá nos afetar adversamente.

(b) Riscos relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Imediatamente após a conclusão da nossa abertura de capital, continuaremos sendo controlados por um bloco de controle, cujos interesses poderão ser conflitantes com os interesses dos nossos demais acionistas.

Imediatamente após a conclusão da nossa abertura de capital, continuaremos sendo controlados por nosso atual bloco de controle, que continuará a deter a maioria do nosso capital social. Nossos acionistas controladores têm e continuarão a ter o poder de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e de tomar decisões em todos os pontos-chave que requerem aprovação dos acionistas, tais como reorganizações societárias, distribuição de dividendos e vendas de ativos. Os interesses dos nossos acionistas controladores podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas controladores têm o poder de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração, exercer o controle geral sobre a administração, determinar suas políticas, vender ou de alguma forma transferir ações que representem o nosso controle e determinar o resultado de qualquer deliberação de nossos acionistas, inclusive operações com partes

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

relacionadas, reorganizações societárias, venda de todos ou substancialmente todos os ativos, assim como determinar a distribuição e pagamento de quaisquer dividendos futuros.

Nossos acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos, parcerias, busca de financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas e causar um efeito relevante adverso nas nossas atividades. Adicionalmente, qualquer mudança no controle pode afetar materialmente a nossa administração, os nossos negócios, os resultados operacionais e a nossa condição financeira.

(c) Riscos relacionados a seus acionistas

Nossa gestão é fortemente influenciada por nossos acionistas fundadores, sendo, alguns deles, inclusive, nossos administradores.

Nossa gestão é consideravelmente influenciada por nossos acionistas fundadores, sendo, alguns deles, inclusive, nossos administradores, que orientam vários aspectos da condução de nossos negócios. Assim, o falecimento ou afastamento dos acionistas fundadores e que estão entre os nossos principais executivos poderá afetar adversamente nossos negócios e estratégias futuras. Podemos também nos defrontar com questões sucessórias no futuro, o que poderá afetar adversamente nossos resultados operacionais e situação financeira.

Adicionalmente, nossos acionistas fundadores podem vir a deixar de deter poderes para continuar exercendo a nossa gestão futuramente, ficando a Companhia sujeita a novos arranjos entre acionistas, eventuais mudanças da nossa estratégia, conflitos entre acionistas e incertezas relacionadas a tais questões e a outros assuntos relacionados, o que pode afetar adversamente os nossos negócios.

(d) Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

Resultados negativos de sociedades controladas podem afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

Não obstante determos diretamente participação em empreendimento e termos receita proveniente de prestação de serviços de gestão imobiliária, também somos uma *holding* e detemos participação em diversas sociedades operacionais. Dessa forma, parte relevante da nossa receita provém da distribuição de dividendos de nossas controladas. Diante disso, a nossa capacidade de cumprir nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas está diretamente relacionada ao fluxo de caixa e lucros de nossas controladas, as quais estão sujeitas, dentre outros, aos mesmos riscos operacionais, societários e regulamentares a que estamos sujeitos, conforme descritos neste item 4.1. Não há garantia de que o fluxo de caixa e os lucros das nossas controladas serão positivos ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para a deliberação de dividendos aos nossos acionistas, o que pode afetar seu resultado e o valor das nossas ações emitidas.

Além disso, o atual governo propôs a revogação da isenção do imposto de renda sobre o pagamento de dividendos, a qual, se promulgada, poderia vir a aumentar as despesas tributárias associadas a qualquer dividendo ou distribuição. Caso essas medidas sejam, de fato, tomadas, a nossa capacidade de pagar e receber, de nossas subsidiárias, futuros dividendos ou distribuições em dinheiro, seria impactada adversamente.

As nossas sociedades operacionais são ou poderão ser parte em processos judiciais nos quais poderemos vir a ser solidários ou subsidiariamente responsáveis.

Pertencemos a um grupo econômico em que existem outras sociedades. No curso de suas atividades, essas sociedades são ou poderão ser parte em processos judiciais e administrativos, nos quais, caso condenadas, o resultado do processo poderá nos afetar de forma solidária ou subsidiária. Isso inclui processos de diversas naturezas tais como, questões previdenciárias, ambientais, trabalhistas e relacionadas à anticorrupção. Caso alguma das sociedades do grupo econômico sofra condenação

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

judicial e sejamos chamados a responder subsidiária ou solidariamente por tal condenação, os nossos resultados operacionais e financeiros, bem como nossa imagem, poderão ser adversamente afetados.

Compartilhamos o controle ou possuímos sócios investidores em alguns de nossos empreendimentos que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos nossos.

O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros investidores. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégica para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que implementemos adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Eventuais disputas com nossos sócios em empreendimentos podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para nós.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os nossos próprios credores e/ou de empresas do nosso grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de nosso grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas 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 nosso grupo econômico.

(e) Riscos relacionados a seus fornecedores

A utilização de colaboradores terceirizados pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por nós e nossas controladas, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais e de construção dos empreendimentos, 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 a nós e nossas controladas, na condição de tomadores 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. Podemos vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias, independentemente de ser assegurado a nós e nossas controladas 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 nossa situação financeira e resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Além disso, também podemos ser responsabilizados por acidentes dentro de nossas instalações de empregados de terceiros, o que pode afetar adversamente a nossa reputação e nossos negócios. Quaisquer infrações trabalhistas, danos ambientais e/ou a terceiros causados por prestadores de serviços no exercício de atividades contratadas por nós, principalmente dentro de nossas dependências, nos expõem à responsabilidade solidária/subsidiária pela reparação e/ou indenização dos danos causados, incluindo a possibilidade de sermos incluídos no polo passivo de processos judiciais objetivando a reparação e/ou indenização de danos causados aos trabalhadores, ao meio ambiente e/ou a terceiros.

Por fim, tendo em vista que terceirizamos uma parte de nossas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as nossas operações, principalmente de construção dos empreendimentos, poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em nossa condição financeira.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Poderemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos locatários, parceiros/sócios e eventuais terceiros contratados.

Poderemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos locatários e parceiros/sócios. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos locatários), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades não exime a sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelos contratados. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

(f) Riscos relacionados a seus clientes

Parte relevante da nossa receita depende de um número limitado de clientes, que representam parcela significativa de nossos negócios.

Atualmente, dois clientes representaram 98% e 99% do total da nossa receita líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, respectivamente. Eventual redução na operação de tais clientes, por qualquer razão, incluindo dificuldades temporárias ou permanentes em seus negócios ou em suas condições financeiras, pode nos afetar negativamente.

Alguns de nossos contratos de locação, inclusive com nossos principais clientes, estão sujeitos a término antecipado. Não podemos garantir que nossos contratos de locação com quaisquer clientes, inclusive com nossos principais clientes, não serão rescindidos antecipadamente ou que serão renovados segundo condições semelhantes quando expirarem. Caso grande parte de nossos contratos venha a ser rescindida antecipadamente ou não seja renovada, nosso negócio, condições financeiras e resultados operacionais poderão ser afetados negativamente. Além disso, se viermos a perder nossos principais clientes, que representam quase a totalidade de nossos negócios, poderemos ter dificuldade em encontrar outros clientes para substituí-los, de modo que nosso negócio e condição financeira poderão ser impactados.

Adicionalmente, os nossos clientes podem, a qualquer tempo, exercer pressão para que venhamos a reduzir os preços que praticamos. Nossa capacidade de negociar com alguns de nossos clientes pode ser restrita, e reduções de preços podem gerar efeito adverso relevante em nosso negócio, condição financeira e resultados operacionais.

Para mais informações sobre os nossos clientes, vide item 7.4 deste Formulário de Referência.

Eventuais dificuldades financeiras de determinados locatários poderão causar um efeito adverso para nós.

Eventuais dificuldades financeiras enfrentadas por parte de locatários nos nossos empreendimentos podem resultar na rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações. Podemos não ser capazes de ocupar novamente esses espaços com facilidade, com a mesma categoria e/ou cliente, nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância em nossos empreendimentos e causar efeito adverso para nós.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

(g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue

Estamos expostos a riscos associados à compra, desenvolvimento imobiliário, construção e venda de imóveis, conjuntura econômica, regulamentação, grau de interesse dos inquilinos e escassez, fornecimento e aumento de preço de material de construção.

Nós nos dedicamos à compra de terrenos, desenvolvimento, construção e locação de galpões, desenvolvimento e venda de lotes industriais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Nossas atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos inquilinos por um novo projeto lançado ou o preço de aluguel necessário para locar todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem locadas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Companhia;
- Podemos ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos industriais e comerciais nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro ou a percepção quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- Podemos ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos nossos empreendimentos nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro;
- Podemos ser afetados pela interrupção de fornecimento ou escassez de materiais de construção e equipamentos ou aumento de seus preços; e
- A construção e o aluguel das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de locação.

Caso quaisquer desses riscos venham a se concretizar, nossos negócios, resultados operacional e financeiro podem ser adversamente afetados.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário brasileiro 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 propriedades comerciais incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com construtoras e empreiteiras. Uma série de incorporadores, companhias de serviços imobiliários e de propriedades comerciais, sobretudo locais, concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para desenvolvimento; e (iii) na busca de locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou comercialização bem-sucedida, nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados.

Mudanças climáticas podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para nós.

A ocorrência de mudanças relevantes no clima, incluindo inundações e erosões causadas pelo aumento das chuvas ou escassez de água, pode demandar novos investimentos além dos já planejados. A ocorrência de tais fatos resultaria em investimentos adicionais aos planejados, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e impactar nossos negócios e condição financeira.

Adicionalmente, condições climáticas adversas interferem no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de investimentos, impactando negativamente em nossa receita. Caso não sejamos capazes de adaptar-nos de forma satisfatória a eventuais mudanças climáticas, o nosso resultado operacional e condição financeira podem ser adversamente afetados.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários, que incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros, podem não ser adquiridas dos fornecedores a preços aceitáveis e em tempo hábil. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os nossos negócios. O aumento de custos para os nossos clientes pode resultar na redução de vendas e no atraso da capacidade de concluir as vendas de nossos projetos.

Qualquer falha na obtenção de matérias-primas adequadas, ou falha na obtenção de termos comercialmente aceitáveis, pode interferir nas operações e afetar nossos resultados operacionais de maneira adversa.

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

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e meio ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que determinam o uso e ocupação de terrenos e afetam a aquisição de terrenos e as atividades de construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças/autorizações, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

governamentais para a nossa atividade de desenvolvimento de terrenos, mediante a obtenção de licenças/autorizações, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais. Por exemplo, estamos sujeitos a normas pelas quais autoridades governamentais podem impor a nós a obrigação de implementar medidas compensatórias (tais como, construção de vias de acesso ao empreendimento) para a implementação de nossos projetos, o que poderá afetar adversamente o retorno estimado para tais projetos e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais.

Eventuais alterações nas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas consideradas ambientalmente sensíveis. Adicionalmente, as nossas atividades, exercidas diretamente ou por meio de nossas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Em caso de descumprimento de quaisquer normas ambientais aplicáveis, podemos ser responsabilizados em três esferas: (i) civil; (ii) administrativa; e/ou (iii) criminal. Na esfera da responsabilidade civil, aquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental deve reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados, independente de dolo ou culpa. Além da condenação na esfera civil, podemos ser responsabilizados na esfera criminal, a qual pode implicar em penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, com a imposição de multas e outras penalidades, como suspensão total ou parcial de atividades, advertência, cancelamento da licença ambiental e outros. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar-nos a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o nosso fluxo de caixa, a imagem e investimentos.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

Podemos sofrer impactos relevantes devido às alterações na legislação tributária brasileira, por resultados desfavoráveis de contingências tributárias, a conflitos em sua interpretação, ou pela perda, revogação, suspensão, cancelamento ou a não renovação de seus benefícios fiscais/regimes especiais.

O governo brasileiro tem implementado e discutido diversas alterações no regime tributário que podem afetar a Companhia e suas subsidiárias. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou permanentes.

Algumas dessas mudanças podem resultar em aumento da carga tributária, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus produtos e serviços, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios e, portanto, impactar de maneira material e adversa nossos negócios e resultados operacionais.

Dentre as mudanças que podem afetar materialmente os seus negócios, estão as discussões recentes sobre a reforma tributária, com a possível instituição de novos tributos, tais como o empréstimo compulsório, o imposto sobre grandes fortunas, contribuição sobre transações financeiras, a revogação de isenções fiscais e alterações significativas na legislação do ISS, ICMS e do PIS/COFINS, incluindo aumento de alíquotas, alterações de base de cálculo, entre outros.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades.

Além disso, a pandemia causada pela COVID-19 e a decretação do estado de calamidade podem resultar em impactos socioeconômicos de longo alcance, incluindo uma possível queda da arrecadação no país e uma elevação da demanda por gastos públicos em setores fundamentais. Nesse cenário, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, ainda que temporariamente, tratamento tributário mais oneroso às nossas atividades. Tais medidas poderão afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

Conforme exposto anteriormente, atualmente há no congresso brasileiro propostas para a implementação da Reforma Tributária Brasileira. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança integral no sistema de tributação ao consumo, que extinguiria três tributos federais - IPI, PIS e COFINS bem como o imposto estadual ICMS e o imposto municipal ISS para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) que incidiria sobre o consumo. Ainda, o Governo Federal apresentou, por meio do Projeto de Lei nº 3.887/2020, nova proposta da Reforma Tributária Brasileira para a criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços ("CBS"), em substituição às contribuições do PIS e da COFINS, prevendo a alíquota única de 12%. Caso haja uma reforma tributária ou quaisquer mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis, que alterem os tributos aplicáveis ou incentivos fiscais/regimes especiais durante ou após seus prazos de vigência, poderá afetar diretamente ou indiretamente nossos os negócios e resultados.

Mais recentemente, o Governo Federal apresentou o Projeto de Lei nº 2.337/2021, também intitulado de "segunda fase" da Reforma Tributária Brasileira, que trata da tributação da renda, incluindo diversas disposições sobre o tema, tais como tributação de dividendos, ajustes na base de cálculo e nas alíquotas dos tributos corporativos mudanças na tributação da renda e de ganhos relativos a investimentos no mercado de capitais brasileiro (i.e.: tributação de ativos financeiros, fundos de investimento, etc.), dentre outros. A implementação da Reforma Tributária Brasileira está submetida ao processo legislativo, o qual inclui avaliação, votação, veto e emendas, todos realizados pelo Poder Legislativo, por meio do Congresso Nacional, e pelo Poder Executivo, na figura do Presidente da República. Por isso, não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente implementadas e como elas podem vir a afetar direta ou indiretamente os negócios e resultados da Companhia, as quais passariam a ter vigência no ano seguinte ao da conversão de tais projetos em lei.

Caso a Reforma Tributária Brasileira se efetive, ou caso haja quaisquer mudanças na legislação e regulamentação tributária aplicáveis, que alterem os tributos aplicáveis, benefícios fiscais ou regimes especiais da Companhia e/ou de nossas subsidiárias operacionais, durante ou após seus prazos de vigência, os nossos negócios e resultados poderão ser direta ou indiretamente afetados, e poderemos não ser capazes de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis às suas operações

Ainda, nós e nossas subsidiárias estão sujeitas às fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as nossas posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. Dessa forma, não podemos garantir que os provisionamentos para tais processos (quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Há diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo controle de estoque, despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e tribunais administrativos estaduais e municipais, pode nos afetar negativamente.

Além disso, nós e nossas subsidiárias operacionais atualmente usufruímos de benefícios fiscais perante o Município de Extrema, no Estado de Minas Gerais, como: (i) a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU"), em favor das nossas subsidiárias operacionais FW2 e FW6 para os imóveis

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

beneficiados, pelo período de 5 anos, contados a partir do exercício de 2021; (ii) em favor das nossas subsidiárias operacionais FW2 e FW6, a isenção do Imposto Sobre Serviços ("ISS") somente quanto à contratação e subcontratação de determinados serviços relacionados à construção de seus empreendimentos (itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003); e (iii) em favor da nossa subsidiária operacional FW5, a remissão e a isenção de ISS e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), no período de 2019 a 2022, referente ao empreendimento "Extrema Business Park". Não é possível assegurar que estes benefícios fiscais, incentivos fiscais e/ou regimes especiais serão mantidos ou renovados. Em caso de revogação ou alteração da legislação pertinente, os nossos negócios, atividades e condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Além disso, para garantir a continuidade desses incentivos, uma série de requisitos devem ser cumpridos, os quais podem ser contestados, inclusive em juízo. Se esses benefícios fiscais não forem renovados ou forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, os nossos negócios, atividades e condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária.

Adicionalmente, os nossos resultados poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.

As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") são emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais não possuímos qualquer ingerência. Assim, não conseguimos prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Companhia. Portanto, existe o risco de que as nossas futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as nossas futuras demonstrações financeiras

Os nossos custos para fazer negócios podem aumentar em decorrência de mudanças, ampliações da aplicação ou adoções de novas leis ou regulamentos federais, estaduais ou municipais.

Estamos sujeitos a diversas leis e regulamentos federais, estaduais e municipais que regem vários aspectos do nosso negócio. Nos últimos anos, foram adotadas novas leis e regulamentos e foram ampliadas as aplicações de certas leis e regulamentos existentes pelas agências federais, estaduais e municipais. Além disso, restrições específicas foram adotadas em decorrência da pandemia da COVID-19. Essas leis, regulamentos e interpretações relacionadas às nossas atividades podem mudar como resultado de uma variedade de fatores, incluindo eventos políticos, econômicos ou sociais.

Mudanças, ampliações da aplicação ou adoções de novas leis e regulamentos federais, estaduais ou municipais que regulam (i) o salário-mínimo ou seus requisitos, (ii) outros direitos trabalhistas, (iii) planos de saúde, (iv) proteção de dados e segurança cibernética, (v) tributos, (vi) custos de energia, (vii) questões ambientais, e (viii) questões de segurança e saúde no espaço de trabalho, dentre outros, podem aumentar os custos de negócios ou impactar as nossas operações.

Aumento nas despesas de pessoal devido às novas exigências regulatórias ou às negociações trabalhistas desfavoráveis podem nos afetar adversamente.

O cumprimento de novas legislações, regulamentações das autoridades competentes ou negociações trabalhistas desfavoráveis podem acarretar aumentos das nossas despesas operacionais, tais como (i) incrementos salariais, (ii) aumento do número de funcionários nos empreendimentos e no centro administrativo, (iii) aumento de outras despesas, e (iv) manuseio e controles nos nossos empreendimentos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Não podemos garantir que estes possíveis custos adicionais não sejam repassados aos valores que praticamos. Caso tais repasses não ocorram, estes aumentos de custos podem impactar a nossa rentabilidade e a afetar adversamente.

(i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue

Não aplicável, uma vez que a Companhia não atua em países estrangeiros.

(j) Riscos relacionados a questões socioambientais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa legislação ambiental federal, estadual e municipal. A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos 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 dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, podemos incorrer em despesas adicionais relevantes, incluindo despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os nossos resultados operacionais de forma negativa.

A responsabilização ambiental em caso de não observância da legislação em vigor pode se dar em três esferas distintas e independentes: (i) civil; (ii) administrativa; e/ou (iii) criminal. Na esfera da responsabilidade civil, aquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental, deve reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados, independente de dolo ou culpa. Além da condenação na esfera civil, a Companhia pode ser responsabilizada na esfera criminal, a qual pode implicar em penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, com a imposição de multas e outras penalidades, como suspensão total ou parcial de atividades, advertência, cancelamento da licença ambiental e outros. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o nosso fluxo de caixa, a imagem e investimentos.

As exigências ambientais adicionais que venham a ser impostas no futuro em razão de alterações na legislação ambiental, assim como a nossa incapacidade de obter ou renovar licenças e autorizações ambientais podem demandar custos adicionais significativos. A ocorrência das hipóteses acima previstas pode impactar adversamente a nossa imagem, negócios e resultados financeiros e operacionais.

As propriedades adquiridas e as nossas atividades de negócio podem nos expor a riscos diversos, incluindo, dentre outros, riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as nossas atividades de negócio podem a sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, na condição de proprietária ou possuidora de propriedades contaminadas ou potencialmente contaminadas, podemos ser obrigados a providenciar medidas de investigação e remediação no local, incluindo a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas existentes em tais propriedades, com posterior etapa de monitoramento da qualidade do solo e de águas subterrâneas. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de gerenciamento de áreas contaminadas nos imóveis do escopo

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de suas operações, os quais podem afetar adversamente os nossos negócios, resultados operacionais e a imagem.

Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.

Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Companhia para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os nossos resultados operacionais e financeiros.

O gerenciamento inadequado dos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos gerados pode afetar adversamente os nossos negócios.

Estamos sujeitos ao gerenciamento de resíduos sólidos, nos termos da Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010 ("Política Nacional de Resíduos Sólidos"), a qual tem por objetivo reunir o conjunto de princípios, instrumentos, diretrizes, metas e ações para viabilizar a gestão integrada e o gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos.

A referida lei determina a responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos de todas as partes envolvidas na cadeia de gestão dos resíduos, além de prever uma série de instrumentos com vistas à implementação e operacionalização da Política Nacional de Resíduos Sólidos.

A disposição inadequada dos resíduos sólidos bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos podem ser fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal. As penalidades administrativas aplicáveis para a disposição inadequada de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, que cause ou não poluição efetiva, incluem, dentre outras, embargo da atividade ou da obra e multas de até R\$50.000.000,00, a depender da gravidade da infração ambiental.

O transporte, o tratamento e a destinação final adequados de resíduo dependem da classe a que ele pertence e os projetos estão sujeitos à prévia aprovação do órgão ambiental. A atividade de tratamento de resíduos é passível de licenciamento, de maneira que as empresas contratadas para realizar essa atividade devem demonstrar sua regularidade quanto ao licenciamento ambiental.

Tendo em vista que os resíduos sólidos gerados poderão, em função de sua natureza, gerar impactos à atmosfera, ao solo, à água subterrânea e ao ecossistema, durante todo seu ciclo de vida, seja nas dependências do local do empreendimento, seja, principalmente, no local de sua destinação final, fica a Companhia responsável pela segregação, armazenamento, transporte e destinação final de resíduos ou disposição final de rejeitos de forma ambientalmente adequada, podendo também ser obrigada a reparar e/ou compensar qualquer sorte de danos ambientais decorrentes da gestão inadequada de tais resíduos.

Ademais, a contratação de terceiros para serviços de coleta, armazenamento, transporte, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não nos isenta da responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos seus resíduos ou rejeitos por esses terceiros uma vez que somos responsáveis por nossos resíduos e rejeitos até a sua destinação e disposição final ambientalmente adequadas.

Adicionalmente, podemos não ser eficientes no tratamento adequado dos resíduos líquidos ou gasosos gerados em decorrência de nossas atividades, o que pode vir a causar danos ao meio ambiente e a terceiros.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos causados ao meio ambiente e a terceiros podem ser aplicadas se nós e/ou nossos prestadores de serviços deixarem de cumprir as condições exigidas pela legislação ambiental em relação ao gerenciamento adequado de resíduos, o que pode afetar adversamente as suas operações, resultados financeiros, imagem e reputação.

As leis e regulamentos ambientais e de saúde e segurança do trabalho podem exigir dispêndios maiores que aqueles em que atualmente incorremos para seu cumprimento e o descumprimento dessas leis e regulamentos pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.

As nossas atividades podem estar sujeitas a determinadas regulamentações ambientais relativas à proteção da saúde e segurança do trabalho e do meio ambiente. Eventual descumprimento desses regulamentos, bem como a ausência de licenças e autorizações, quando obrigatórias, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas administrativas que podem alcançar valores de até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) no caso de operação de atividades sem licenças, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes (nos termos do artigo 66 do Decreto Federal nº 6.514/2008), cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além da publicidade negativa (impacto reputacional) e responsabilidade civil pela reparação de eventuais danos ambientais.

Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis ambientais podem se tornar mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. Para o cumprimento de novas regras ambientais, poderá ser necessário dispêndio não programado em investimentos para adequação a tais regras, o que, conseqüentemente, pode impactar nos nossos resultados.

(k) Riscos macroeconômicos

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.

Surtos ou potenciais surtos de doenças (a exemplo da COVID-19) podem ter um efeito adverso no mercado de capitais global (incluindo o mercado de capitais em que nossas ações são negociadas), na economia global (incluindo a economia brasileira) e na cotação das ações de nossa emissão. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente da COVID-19, cabendo aos seus países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e espaços públicos, como shopping centers e restaurantes, interrupções na cadeia de suprimentos, o que ocasionou na redução de consumo de uma maneira geral pela população. Essa diminuição pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente podem ter um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Os potenciais impactos no fornecimento, custos e investimentos necessários para a adaptação e o desenvolvimento dos negócios no cenário de pandemia podem afetar adversamente o nosso fluxo de caixa, podendo dificultar o adimplemento regular de nossas obrigações tributárias e consequente exposição a encargos de juros de mora e multa, exclusão de programas de parcelamentos de débito, cassação de benefícios fiscais/regimes especiais e eventuais cobranças pelas autoridades fiscais, dentre outros reflexos.

Outro aspecto em decorrência da pandemia que pode afetar adversamente o fluxo de caixa da Companhia diz respeito ao aumento das despesas previdenciárias, em decorrência de adiantamento de férias, demissões e/ou afastamento de funcionários por motivo de saúde.

Ademais, a redução e/ou mesmo suspensão do funcionamento dos órgãos da Administração Pública e a suspensão do trâmite de processos administrativos e judiciais, em razão da decretação de calamidade pública pelo Governo, podem impactar adversamente no resultado originalmente previsto pela Companhia, especialmente quanto à realização de seus ativos vinculados a processos administrativos e/ou judiciais, tais como aqueles pendentes de análise em pedidos de ressarcimento e/ou de restituição de tributos, levantamento de garantias e depósitos judiciais, créditos reconhecidos por decisões judiciais, dentre outros. Este fator também poderá acarretar atrasos na renovação e na emissão de certidões negativas de débitos relativos a créditos tributários e à dívida ativa da União, Estados e Municípios, bem como na entrega de obrigações acessórias perante os órgãos competentes, o que eventualmente poderá afetar adversamente as nossas atividades e de nossas controladas.

Também no contexto da pandemia, eventuais dívidas e passivos registrados por nós fixados ou referenciados em moeda estrangeira poderão sofrer impactos relevantes, não sendo possível mensurar, neste momento, os eventuais efeitos adversos causados a nós.

Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como a COVID-19, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. Consequentemente, a adoção das medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto da COVID-19, provocaram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. Dessa forma, nossas ações podem apresentar uma maior volatilidade, impactando nossos investidores de maneira negativa.

Além disso, nos últimos meses, surgiu uma nova variante da COVID-19 e a quantidade de internações hospitalares tem aumentado e o número de mortes no Brasil superou a marca de 500 mil pessoas, na data deste Formulário de Referência. Ainda, estados e cidades brasileiras estão retomando medidas restritivas, tais como proibição de atividades não essenciais e *lockdown*. Ademais, o plano de vacinação que vem sendo adotado pelos governos federal e estaduais do Brasil ainda seguem em ritmo lento, se comparado aos demais países. Não podemos garantir que tais fatores não impactarão nossas condições financeiras e operacionais.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

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 nossos negócios e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas ações.

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e União Europeia, ou nos países de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso pode prejudicar o preço das nossas ações, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive das nossas ações. Adicionalmente, o risco de default de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados.

Com relação a fatos macroeconômicos relevantes que podem impactar o nosso negócio, destacamos a saída do Reino Unido da União Europeia ("Brexit"), que pode afetar de maneira adversa as condições econômicas e de mercado da Europa e do mundo todo, podendo contribuir para a instabilidade nos mercados financeiros globais. Adicionalmente, o Brexit poderia levar a incertezas legais e gerar leis e regulamentos nacionais potencialmente divergentes à medida que o Reino Unido determine quais leis da União Europeia ele substituirá ou replicará. Os efeitos do Brexit, e outros que não podemos prever, poderão ter um efeito adverso sobre os nossos negócios, bem como nos resultados de nossas operações ou situação financeira.

Adicionalmente estamos sujeitos a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, Irã, Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os nossos custos operacionais e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os nossos resultados operacionais e a nossa situação financeira.

Além disso, em 7 de novembro de 2020, Joseph Biden venceu a eleição presidencial dos Estados Unidos da América e em 20 de janeiro de 2021 assumiu o cargo como o 46º Presidente dos Estados Unidos da América. A Companhia não tem controle e não pode prever o efeito da administração de Biden ou de suas políticas. Tais acontecimentos, bem como potenciais crises e outras formas de instabilidade política deles decorrentes ou quaisquer outros acontecimentos não previstos, podem afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações. O Presidente dos Estados Unidos da América tem poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem gerar um efeito adverso relevante na economia global e na estabilidade política global. A Companhia não pode assegurar que o novo governo implementará políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina orçamental e os investimentos nacionais e estrangeiros, o que pode ter um efeito adverso relevante no mercado financeiro e no mercado de valores mobiliários no Brasil, bem como nas empresas brasileiras, incluindo a Companhia, e nos valores mobiliários de titularidade de emissores brasileiros.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Companhia e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado e diretamente, o mercado de ações.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Potenciais oscilações das taxas de juros poderão provocar efeito prejudicial nos nossos negócios e nos preços de mercado das nossas ações.

Oscilações do cenário prospectivo para as principais taxas de juros tanto da economia brasileira quanto das principais taxas de referência dos mercados desenvolvidos, podem impactar o nosso resultado financeiro líquido. O impacto direto de alta de juros se dá na parcela da carteira de investimentos prefixada, impactando negativamente a marcação à mercado destes ativos sensíveis a variação das taxas de juros. Analogamente, reduções expressivas das taxas de juros eventualmente podem impactar o resultado financeiro líquido, vide menor rentabilidade da parcela indexada às taxas flutuantes como CDI e SELIC, podendo em casos de grandes oscilações nas taxas de juros refletir nos preços de mercado das ações de sua emissão.

Para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, o índice das taxas acumuladas do CDI foi 11,75%, 2,78% e 5,94%, respectivamente. Oscilações nas principais taxas de juros da economia brasileira podem ter os seguintes efeitos, diretos ou indiretos (i) impacto na demanda por nossos produtos, inclusive em virtude do aumento de taxas de juros de crédito ao consumidor, (ii) mudanças nos termos comerciais com fornecedores e prestadores de serviços, (iii) impacto na nossa capacidade de obter empréstimos, e (iv) aumento do custo do nosso endividamento, resultando em maiores despesas financeiras, entre outros. Estes efeitos podem causar tanto uma queda nas vendas como a diminuição da nossa rentabilidade, e assim, podem impactar adversamente as nossas atividades e negócios.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações de nossa emissão, o que pode afetar adversamente a cotação dos mencionados ativos, além de poder dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e financiamento de operações no futuro e em termos aceitáveis.

Possíveis eventos de instabilidade na taxa de câmbio poderão nos afetar de forma adversa.

Como resultado de pressões inflacionárias, a moeda brasileira, em algumas oportunidades, tem sido desvalorizada em relação ao dólar norte-americano e a outras moedas estrangeiras. A desvalorização do real frente a moedas estrangeiras importantes, incluindo o dólar norte-americano, poderá criar pressão inflacionária adicional no Brasil, fazendo com que o BACEN eventualmente entenda necessário aumentar a taxa de juros na tentativa de estabilizar a economia. Estas medidas, poderão afetar, conforme o contexto, o crescimento da economia brasileira como um todo e, de alguma maneira, poderão prejudicar as nossas condições financeiras e resultados operacionais. A desvalorização do real também pode, dentro de um contexto de desaceleração da economia, levar a uma diminuição do consumo, pressões deflacionárias e redução no crescimento da economia brasileira como um todo.

Da mesma forma, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira, bem como reduzir o crescimento das exportações, afetando os nossos clientes que dependem de segmentos exportadores, o que poderá ter um efeito adverso a nós.

A desvalorização de longo prazo do real encontra-se geralmente relacionada à taxa de inflação no Brasil, assim como a desvalorização do real em períodos mais curtos resultou em flutuações significativas na taxa de câmbio entre a moeda brasileira, o dólar dos Estados Unidos e outras moedas. Em 2008, por exemplo, devido à crise financeira global, o real desvalorizou-se frente ao dólar norte-americano. Em 2009 e 2010, o real valorizou-se em relação ao dólar norte-americano. Em 2017, o real passou de R\$3,122 por dólar norte-americano no início do ano para uma taxa de R\$3,3125 por dólar no final de 2017. Em 2018, o real passou de R\$3,3063 por dólar norte-americano no início do ano para uma taxa de R\$3,8764 por dólar no final de 2018. Em 2019, o real passou de R\$3,9205 por dólar norte-americano no início do ano para uma taxa de R\$4,031 por dólar no final de 2019. Ademais, no segundo trimestre de 2020, em virtude da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou-se em 38% como média comparado ao mesmo período do ano anterior, em relação ao dólar norte-americano, assim, não podemos prever as flutuações futuras da taxa de câmbio.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Não podemos garantir que o real não sofra qualquer apreciação ou depreciação em relação ao dólar norte-americano. A depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e resultar em aumento das taxas de juros, afetando negativamente a economia brasileira como um todo e os nossos resultados operacionais, devido a uma retração no consumo e aumento nos custos financeiros. A depreciação do real em relação ao dólar norte-americano também pode aumentar os custos operacionais relacionados à importação de mercadorias e despesas e passivos financeiros relacionados aos nossos empréstimos e financiamentos denominados em dólares norte-americanos. Podemos ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas de câmbio.

A turbulência e a volatilidade dos mercados financeiros globais poderão refletir negativamente no resultado das nossas operações. Assim, a crise financeira global e o ambiente macroeconômico brasileiro também podem afetar de forma material e adversa o preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros ou causar outros efeitos negativos no Brasil.

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 ter um efeito material adverso sobre nós.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro. Poderemos vir a ser material e adversamente afetados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB, inclusive em decorrência da pandemia da COVID-19;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- diminuição de políticas e programas de estímulo a diversos setores da economia;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, 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 e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, agravada pelos impactos da pandemia da COVID-19 no ano de 2020, o que pode prejudicar as nossas atividades e resultados operacionais, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as nossas atividades e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, nos afetando adversamente e o preço de mercado das nossas ações.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As taxas de inflação foram de 8,35% em 30 de junho de 2021, 23,14% em 2020, 7,30% em 2019 e 7,54% em 2018, conforme medida pelo IGP-M. Mais recentemente, a pandemia da COVID-19 resultou em aumentos substanciais de certos alimentos básicos, como por exemplo, o arroz. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, conseqüentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem 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 nós.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez não possamos ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderia aumentar nossos custos e reduzir nossas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo dos nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo de nosso eventual endividamento, bem como o nosso caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Ainda, qualquer aumento nas taxas do CDI, TJLP ou inflação podem afetar adversamente o preço das nossas ações ordinárias. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem nos afetar adversamente, visto que poderemos contratar empréstimos e financiamentos indexados à variação do CDI e às taxas oficiais de juros de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma redução significativa nas taxas de CDI, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a receita de nossas aplicações financeiras, além da cotação das nossas ações.

Qualquer desvalorização adicional da classificação de crédito do Brasil pode afetar adversamente o preço das nossas ações ordinárias.

Os *ratings* de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos mercados de capitais. Agências de *rating* avaliam regularmente o Brasil e seus *ratings* soberanos, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de alterações em qualquer um desses fatores. O Brasil perdeu grau de classificação da sua dívida soberana nas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA: Standard&Poor's, Moody's e Fitch.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu o *rating* de crédito soberano do Brasil para grau de investimento inferior, de BBB- para BB+, citando, entre outras razões, a instabilidade geral no mercado brasileiro causada pela interferência do governo brasileiro na economia e dificuldades orçamentárias. A Standard & Poor's rebaixou novamente o *rating* de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de BB+ para BB, e manteve sua perspectiva negativa sobre o *rating*, citando uma piora na situação de crédito desde o rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu *rating* para o BB com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais daquele ano. Além disso, a perspectiva para o ano de 2019 foi positiva e, para 2020, estável.

Em dezembro de 2015, a Moody's colocou os *ratings* Baa3 do Brasil em análise, citando tendências macroeconômicas negativas e uma deterioração das condições fiscais do governo. Posteriormente, em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os *ratings* do Brasil para abaixo do grau de investimento, para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além de desafiar a dinâmica política. Em abril de 2018, a Moody's manteve o *rating* de crédito do Brasil em Ba2, mas mudou sua perspectiva de negativa para estável, o que manteve em setembro de 2018 e 2020, citando expectativas de novos cortes nos gastos do governo.

A Fitch também rebaixou o *rating* de crédito soberano do Brasil para BB + com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o *déficit* orçamentário em rápida expansão do país e a recessão pior que a esperada e fez um rebaixamento ainda maior em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa, que manteve em 2017. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção.

A Fitch manteve o *rating* de crédito soberano do Brasil para BB - com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas as dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia da COVID-19.

Qualquer rebaixamento adicional dos *ratings* de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, aumentar o custo futuro da emissão de dívida e afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações ordinárias.

A instabilidade política pode afetar adversamente os nossos negócios e resultados e o preço das nossas ações.

O ambiente político brasileiro influenciou historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil causada pelo aumento da inflação observada nos últimos anos, a desaceleração do crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas necessárias para melhorar a deterioração das contas públicas e da economia levaram a um declínio da confiança do mercado na economia brasileira e a uma crise no governo.

Até a data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro estava sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios alegados pelo ex-ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Caso o presidente tenha cometido tais atos, quaisquer consequências resultantes, incluindo um potencial impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive em negócios da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ainda, o mercado brasileiro tem experimentado maior volatilidade e falta de liquidez devido às incertezas derivadas da investigação Lava Jato em andamento e outras investigações, que são conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal, e o impacto dessas investigações na economia brasileira e ambiente político. Membros do governo brasileiro e do Poder Legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas estatais e privadas foram condenados por corrupção política relacionada a subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a diversas infraestruturas, petróleo e empresas de gás e construção, entre outras. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos que não foram contabilizados ou divulgados publicamente e serviram para promover o enriquecimento pessoal dos destinatários do esquema de suborno. Como resultado, vários políticos e oficiais de grandes empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram e / ou foram presos e outros permanecem sob investigação por comportamento antiético e ilegal.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto e elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira e tem afetado e pode continuar a afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o preço de negociação das nossas ações. Não podemos prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

Recentemente, o ministro Edson Fachin, do Supremo Tribunal Federal (STF), anulou todas as condenações impostas pela Justiça Federal do Paraná ao ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva no âmbito da Operação Lava Jato, a qual investiga diversos esquemas de corrupção. Com a decisão, o ex-presidente recuperou os direitos políticos e se tornou elegível. A instabilidade das condenações no âmbito da Operação Lava Jato e as incertezas políticas podem afetar adversamente o mercado e o grau de confiança, afastando potenciais investidores no Brasil, de modo que a Companhia não pode prever se novas anulações poderão causar mais instabilidade política e econômica no país. A recente troca de comando na Petrobras pelo presidente Jair Bolsonaro também impactou o mercado de modo negativo com forte queda das ações negociadas na B3, uma resposta adversa ao potencial risco de ingerência do presidente nos preços dos combustíveis.

Ainda, o presidente brasileiro Jair Bolsonaro tem sido criticado tanto no Brasil quanto internacionalmente, com os efeitos desestabilizadores da pandemia da COVID-19, aumentando a incerteza política e a estabilidade no Brasil, particularmente após a saída de vários ministros federais de alto nível e alegações de corrupção contra o presidente Bolsonaro e seus familiares.

Essa instabilidade pode ser agravada pela instauração de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI), que está em curso, cujo objetivo, de acordo com a Agência Senado, é investigar ações e omissões do governo federal e o colapso de saúde no Estado do Amazonas, bem como possíveis irregularidades, fraudes e superfaturamentos em contratos e serviços feitos com recursos oriundos da União e enviados a estados e municípios. Os trabalhos da CPI resultaram, até o momento, na determinação proferida pelo Supremo Tribunal Federal para que a Procuradoria Geral da República instaure inquérito para apurar se o Presidente Jair Bolsonaro cometeu crime de prevaricação ao receber denúncias de irregularidades acerca das negociações para compra de vacinas contra a COVID-19.

Também não podemos prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Além disso, as recentes queimadas em regiões estratégicas do Brasil, como a floresta amazônica ou a região do Pantanal, e a resposta do governo brasileiro para combater tais incêndios pode aumentar ainda mais a agitação política no Congresso brasileiro. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá nos afetar adversamente.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderão afetar o poder aquisitivo da população, o que poderá nos afetar adversamente.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou o aumento do dólar frente ao real, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2013-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado pela pandemia da COVID-19 que tem provocado impactos econômicos negativos globais, dos quais nós ainda não conseguimos quantificar. Caso as interrupções resultantes da pandemia permaneçam ou venham a aumentar em todo o mundo, poderão afetar adversamente a economia global e a Companhia, bem como afetar os clientes e parceiros da Companhia e, conseqüentemente, seus resultados. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e nos afetar adversamente.

Limitação substancial na capacidade dos acionistas venderem as nossas ações pelo preço e na ocasião que desejarem, devido à volatilidade e à falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários, poderão afetar adversamente o valor da sua negociação.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Além disso, o mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, União Europeia e países de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos.

Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das nossas ações, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o seu acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis. Não há garantia de que o mercado de capitais permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Crises em outros países emergentes, inclusive decorrentes de pandemias, como por exemplo a COVID-19, podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de nossa emissão, o que pode prejudicar nossa liquidez e nosso valor de mercado, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Por conseguinte, a capacidade dos nossos acionistas de venderem nossas ações pelo preço e no momento desejado poderá ficar substancialmente afetada, o que poderá, ainda, afetar negativamente o preço de negociação de nossas ações. Adicionalmente, vendas ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das nossas ações poderão prejudicar o valor da sua negociação.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado, incluindo risco de liquidez, de crédito e de taxa de juros.

A seguir, o detalhamento dos principais riscos que conhecemos na data deste Formulário de Referência, não havendo garantia de que outros que não aqui descritos também possam nos afetar de maneira adversa:

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na possibilidade de a Companhia não ter recursos suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros em função dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O risco de liquidez decorre da administração do capital de giro, dos encargos financeiros e da amortização principal dos instrumentos de dívida.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que pode levar a um prejuízo financeiro.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldos em bancos.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras e outros instrumentos financeiros.

Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros consiste no risco de a Companhia incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros, que aumentem as despesas financeiras relativas aos passivos captados. A exposição da Companhia ao risco de mudanças nas taxas de juros refere-se, principalmente, aos empréstimos com terceiros, os quais estão sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação do IPCA, CDI e juros, e expõem a Companhia ao risco de taxa de juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros o saldo de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Análise de sensibilidade

A Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50%.

31 de dezembro de 2021:

Indicadores	Saldo contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	(25%)	(50%)
CDI (i)		11,75%	8,81%	5,88%
Aplicações financeiras (i)	29.260	3.438	2.578	1.720
Empréstimos e financiamentos (i)	(34.479)	(4.051)	(3.038)	(2.027)

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado31 de dezembro de 2020:

Indicadores	Saldo contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	(25%)	(50%)
CDI (i)		2,75%	2,06%	1,38%
Aplicações financeiras (i)	140.659	3.868	2.898	1.941
Empréstimos e financiamentos (i)	(39.982)	1.099	824	552
(i)	Ativos e passivos analisados pelo CDI			

31 de dezembro de 2019:

Indicadores	Saldo contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	(25%)	(50%)
CDI (i)		2,75%	2,06%	1,38%
Aplicações financeiras (i)	19.041	524	392	263
Empréstimos e financiamentos (i)	(8.571)	236	177	118
(i)	Ativos e passivos analisados pelo CDI			

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.3, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia e/ou suas controladas e controladas em conjunto, estavam sujeitas em 30 de junho de 2021, segregados conforme sua natureza.

Contingências Cíveis

Ação de procedimento comum n. 0013949-87.2017.8.13.0251	
a. Juízo	Vara Única da Comarca de Extrema/MG
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	08 de maio de 2017
d. Partes no processo	Polo ativo: União Química Farmacêutica Nacional S.A. (" <u>União Química</u> ") Polo passivo: FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (" <u>FW2</u> "), sociedade controlada em conjunto pela Companhia.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual e declaração de inexigibilidade de débito cumulada com cobrança e indenização por perdas e danos, por meio da qual a União Química alega que (i) firmou com a FW2 contratos de locação de três imóveis não comerciais para fins de armazenamento e distribuição de medicamentos, dos quais apenas um é objeto da demanda, isto é, o imóvel de 5.040,08 m ² , locado pelo valor mensal de R\$ 100.801,60; (ii) após a formalização da relação contratual, deu início aos procedimentos de licença ambiental, tendo arcado com taxas e relatórios para obter a Licença de Operação, bem como com os alugueis desse período, antes mesmo de poder usufruir do imóvel; (iii) durante o processo de licenciamento, foram constatadas falhas na estação de tratamento e efluentes do condomínio empresarial onde está localizado o imóvel, com existência de vazamentos e transbordos de responsabilidade da FW2, pelo que foi indevidamente autuada em infração administrativa, sendo-lhe aplicada multa de R\$ 35.000,00, e obrigada a contratar profissional para patrocinar sua defesa, custeando honorários de R\$ 10.000,00; (iv) foi obrigada a rescindir o contrato por justa causa; e (v) a FW2 estaria lhe cobrando a quantia de R\$ 909.467,59 a título de alugueis, juros, multa e acessórios que reputa ter direito, sem que ela tenha usufruído do imóvel. Sob esses fundamentos, a União Química requer, liminarmente, que (i) a FW2 se abstenha de requerer a liberação do seguro garantia do contrato de locação, bem como seja enviado ofício à seguradora para que não libere o crédito objeto do recurso; e (ii) a FW2 se abstenha de inscrevê-la nos órgãos de proteção ao crédito. No mérito, além da confirmação dos pedidos liminares, a União Química requer (iii) seja declarada a rescisão motivada do contrato de locação por culpa exclusiva da FW2; (iv) seja declarado inexigível o débito de R\$ 911.028,39, composto por alugueis, juros, multas e aviso prévio; (v) seja a FW2 condenada a pagar a multa prevista na cláusula 9.1 do contrato de locação, no valor de R\$ 302.404,80; (vi) seja a FW2 condenada ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes no importe de R\$ 1.731.422,26; e (vii) seja a FW2 condenada ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 200.000,00.
f. Principais fatos	Em 03 de agosto de 2017, foi proferida decisão que deferiu os pedidos liminares, sob pena de multa por dia de descumprimento. Em 14 de agosto de 2017, a FW2 apresentou contestação e, ato contínuo, a União Química apresentou réplica. Em 24 de agosto de 2018, as partes foram intimadas sobre as provas que pretendiam produzir. Em 30 de agosto de 2018, a FW2 requereu o julgamento antecipado do

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Ação de procedimento comum n. 0013949-87.2017.8.13.0251	
	<p>feito. Em 11 de setembro de 2018, a União Química requereu a produção de prova testemunhal. Em 19 de fevereiro de 2019, foi proferida decisão que deferiu a produção de prova testemunhal. Em 12 de março de 2019, a União Química opôs embargos de declaração, uma vez que não foi apreciado seu pedido de produção de prova documental suplementar, os quais foram acolhidos. Em 29 de maio de 2019, foi proferido despacho designando audiência para oitiva de testemunhas arroladas. Em 11 de julho de 2019 e 1º de agosto de 2019, foram juntadas cartas precatórias contendo informações sobre a oitiva das testemunhas inquiridas. Em 10 de dezembro de 2019, as partes foram intimadas a apresentarem suas alegações finais. Em 04 de fevereiro de 2020, as partes apresentaram suas alegações finais.</p> <p>Em 10 de maio de 2021, foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pela União Química para (i) declarar rescindido o contrato de locação; (ii) declarar inexigível o débito de R\$ 911.028,39 pleiteado pela FW2; (iii) condenar a FW2 ao pagamento de multa contratual no importe de R\$ 302.404,80, correspondente a três meses de aluguéis, vigentes à data da infração contratual; e (iv) condenar a FW2 ao pagamento de indenização a título de danos materiais no valor de R\$ 470.842,26. Em 09 de junho de 2021 e 10 de junho de 2021, respectivamente, a União Química e a FW2 opuseram embargos de declaração.</p>
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Rescisão do contrato de locação. Declaração de inexigibilidade da quantia de R\$ 911.028,39, cobrada pela FW2. Pagamento de multa contratual, danos materiais, morais e lucros cessantes que somam R\$ 2.233.827,06.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

Não foram constituídas provisões para os processos descritos no item 4.3.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores**4.4 – Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores**

Não aplicável, pois a Companhia não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam seus administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou seus investidores ou de suas controladas.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

4.4.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Não foram constituídas provisões para os processos descritos no item 4.4.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5 – Processos sigilosos relevantes

Não aplicável, pois a Companhia não possui processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas Controladas sejam parte.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.5

Não foram constituídas provisões para os processos descritos no item 4.5.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6 – Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

Não aplicável, pois a Companhia e suas controladas não são partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

Não foram constituídas provisões para os processos descritos no item 4.6.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

4.7 – Outras contingências relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 4.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

4.8 – Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia possui sede no Brasil e seus valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

5.1 – Política de gerenciamento de riscos

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia adota uma Política de Gerenciamento de Riscos, aprovada por seu Conselho de Administração em 30 de agosto de 2021 ("Política de Gerenciamento de Riscos"), aplicável à toda a Companhia e suas controladas.

(b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

Por meio de sua Política de Gerenciamento de Riscos, a Companhia visa estabelecer e divulgar princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação de riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar o atendimento aos seus objetivos e a realização de seus negócios.

(i) Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia monitora os riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência e busca proteção contra os principais riscos que possam impactar de forma adversa e relevante os objetivos traçados por sua administração, sua reputação e os seus resultados financeiros. Nos termos de sua Política de Gerenciamento de Riscos, a Companhia busca proteção para riscos divididos nas seguintes principais macro categorias:

- **Riscos Estratégicos:** Associados à estratégia da Companhia na busca de criação, proteção e crescimento de valor, e incluem os riscos concorrenciais, riscos políticos e riscos de imagem/reputacionais. São causados por mudanças no ambiente externo, tais como político e econômico, mercado, competidores, fusões e aquisições, disponibilidade de recursos, inovações e portfólio de produtos e/ou serviços.
- **Riscos Operacionais:** Envolvem a operação, sistemas, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos da Companhia que podem levar a perdas financeiras, danos de reputação e imagem, ou declínio dos resultados e perda de eficiência da Companhia.
- **Riscos Financeiros:** Decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor e de clientes, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, entre outros. Exemplos: perdas financeiras em razão de cadastro incorreto de índice de correção de contratos, aplicações financeiras equivocadas, distratos realizados por clientes etc.
- **Riscos de Conformidade, Legais e Regulatórios:** Decorrentes de falhas no cumprimento ou verificação de leis, regras, regulamentos e políticas internas, assim como resultantes de modificações nas regulamentações e normas legais, ou da existência de processos em aberto ou processos futuros que possam resultar em perda financeira e/ou prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Exemplos: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falhas no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais etc.
- **Riscos Tecnológicos:** Podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais), acesso inadequado a ativos e recursos de Tecnologia da Informação, acesso remoto inseguro etc., que impactam na confidencialidade, integridade e disponibilidade das informações.
- **Riscos Mercadológicos:** São os riscos de mercado externos à vontade da Companhia, que não dependem de sua organização interna para serem verificados, tais como a escassez de terrenos/imóveis à venda ou a alteração nos preços de venda de terrenos/imóveis, manifestações coletivas (greves/paralisações), alteração do preço dos insumos da construção civil que possam resultar em perda financeira etc.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- **Riscos Socioambientais:** Relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água e solo, descarte indevido de resíduos de construção e corte indevido de vegetação, bem como questões socioambientais, como perdas decorrentes de efeitos negativos das atividades e operações da Companhia sobre a sociedade.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

A Companhia identifica, avalia, trata e monitora todos os riscos a que está exposta de forma a garantir o cumprimento das metas estabelecidas em seu planejamento estratégico.

O processo de gerenciamento de riscos da Companhia é baseado (mas não se limita) no modelo *Enterprise Risk Management do Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* ("COSO-ERM") e é composto pelas seguintes etapas:

- **Identificação dos riscos:** Identificação dos fatores (causas) de riscos e implicações nos objetivos (metas e resultados) projetados, por meio dos seguintes instrumentos: (i) comunicação (interna e com agentes externos); (ii) treinamento de nossos colaboradores; (iii) monitoramento e acompanhamento das empresas do nosso segmento; (iv) auditorias internas e testes de conformidade; (v) avaliação de denúncias recebidas por meio do nosso canal de denúncias, dentre outros.
- **Avaliação:** Cálculo do impacto e probabilidade de ocorrência dos riscos sobre os resultados projetados.
- **Limite de risco:** Priorização e definição do limite de cada risco que a Companhia está disposta a correr na busca pelo retorno e geração de valor, classificando os riscos de acordo com as definições abaixo:
 - Risco Inaceitável:* Representa ameaça potencial aos negócios da Companhia. Demanda ação gerencial prioritária para eliminar o componente de risco ou ao menos reduzir sua gravidade e/ou frequência.
 - Risco Inesperado:* Com alto impacto e baixa frequência. Deve ser quantificado e monitorado regularmente para direcionar continuamente as estratégias de mitigação e/ou planos de contingência. O objetivo é estar preparado caso o evento venha a acontecer. Tratamento sujeito à viabilidade de contratação de seguros como resposta.
 - Risco Provável:* De menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor dos negócios. Foco deve ser definir níveis aceitáveis de perda por eventos e limites de competência que evitem que o nível de impacto aumente ao longo do tempo.
 - Risco Aceitável:* Representa perda de menor relevância, podendo o custo do impacto ser menor do que o custo de mitigação. Não há necessidade de monitoramento contínuo.
- **Tratamento:** A partir da identificação e avaliação dos riscos, são implementadas respostas, que consistem no tratamento e mitigação dos riscos. As respostas aos riscos consideram os seguintes critérios:
 - Rejeitar:* Eliminar totalmente a fonte do risco. Esta resposta é aplicável na situação em que Companhia não encontrou alternativas para mitigação do risco até um nível aceitável, em conformidade com seu Limite de Riscos;
 - Transferir e/ou Compartilhar:* Transferir a responsabilidade do risco para terceiros por meio de terceirização de operações e atividades;
 - Mitigar:* Adotar medidas para reduzir a probabilidade e/ou impacto de um risco para um limite aceitável para a Companhia;
 - Aceitar/Reter:* Nenhuma ação direta é tomada para alterar o nível de impacto ou probabilidade do risco. Esta resposta é aplicável quando o risco está abrangido no Limite de Riscos da Companhia.
- **Planos de Ação:** Conjunto de iniciativas definidas e implantadas pelo Proprietário do Risco a fim de adequar as exposições aos limites aprovados (objeto de acompanhamento periódico).

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

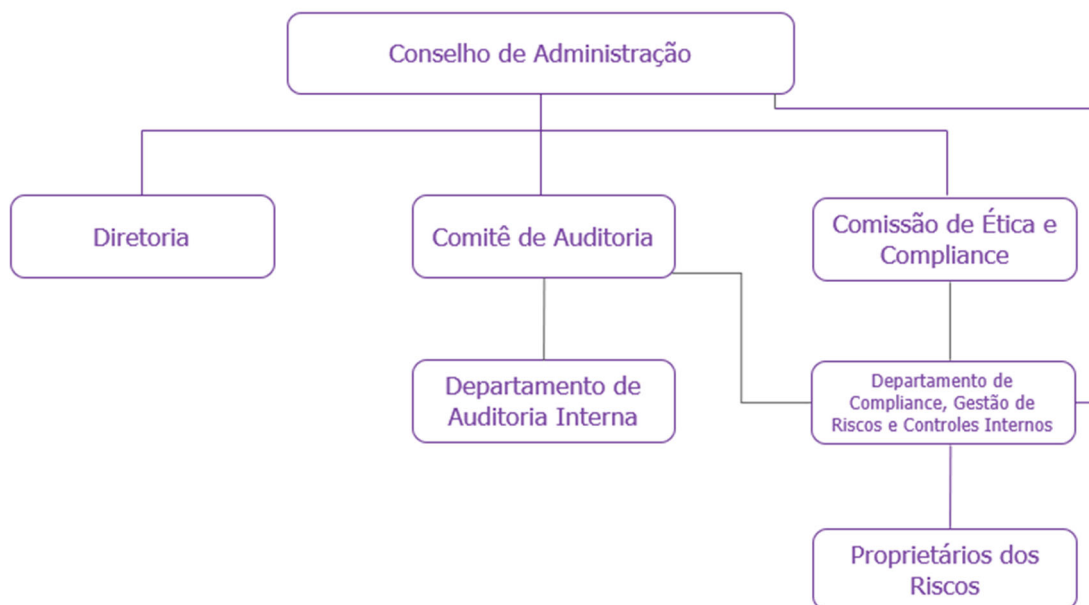
- Monitoramento:** Conjunto de iniciativas adotadas com o propósito de: (i) detectar mudanças no contexto externo e interno, que podem requerer revisão dos tratamentos adotados e suas prioridades, e levar à identificação de riscos emergentes; (ii) obter informações adicionais para melhorar/adaptar a Política, a estrutura e o processo de gerenciamento de riscos; e (iii) garantir que os controles sejam eficazes e eficientes no desenho e na operação.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia considera a atuação conjunta dos órgãos de governança corporativa e de gestão, e é realizada de acordo com o modelo de linhas de defesa do COSO-ERM. As linhas de defesa consistem em um conceito que define os papéis e responsabilidades no gerenciamento de riscos e fortalecimento da governança, bem como a interação desses papéis em todos os níveis da Companhia, conforme indicado abaixo:

- 1ª Linha de Defesa:** É representada pelos Proprietários de Riscos, responsáveis diretos pela execução de seus processos e detecção dos riscos respectivos e implementação das respostas.
- 2ª Linha de Defesa:** É representada pelo Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, que busca garantir o funcionamento adequado da 1ª Linha de Defesa por meio do estabelecimento de controles, identificação de falhas de performance de controles e identificação de desvios de políticas e procedimentos internos da Companhia.
- 3ª Linha de Defesa:** É representada pelo Departamento de Auditoria Interna, que realiza avaliações independentes, especialmente testes substantivos de controles internos para identificação de possíveis desvios operacionais e financeiros decorrentes de falhas e/ou fraudes.

Nesse sentido, o processo de gerenciamento de riscos da Companhia está estruturado conforme organograma e descrições abaixo:



5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

O **Conselho de Administração** tem competência para monitorar o funcionamento do processo de gerenciamento de riscos, e acompanhar o perfil de riscos da Companhia e os planos de ação definidos em resposta. Nesse contexto, compete ao Conselho de Administração da Companhia:

- (i) Definir os objetivos estratégicos, as diretrizes e o perfil de riscos da Companhia, adequado e aderente aos seus negócios;
- (ii) Aprovar as políticas, diretrizes, Mapa de Risco, Limites de exposição e impactos propostos;
- (iii) Fornecer, periodicamente, sua percepção do grau de exposição a riscos que a Companhia está exposta e influenciar na priorização dos riscos a serem tratados;
- (iv) Avaliar mudanças ou atualizações de riscos cujos limites já tenham sido aprovados;
- (v) Receber, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria, o reporte das atividades do Departamento de Auditoria Interna, avaliando, ao menos anualmente, se a estrutura e orçamento de tal departamento são suficientes ao desempenho de suas funções.

Compete ao **Comitê de Auditoria** da Companhia, órgão autônomo de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, entre outras atribuições:

- (i) Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia para desenvolvimento de ações que promovam redução de riscos e ameaças;
- (ii) Recomendar ao Conselho de Administração a avaliação de políticas, limites e planos de ação;
- (iii) Avaliar, monitorar e recomendar ao Conselho de Administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia;
- (iv) Monitorar o cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos e avaliar a performance frente aos limites de risco aprovados;
- (v) Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (vi) Avaliar a efetividade do modelo de gestão de riscos e sugerir aprimoramentos no processo, apontando as causas e responsabilidades; e
- (vii) Acompanhar as atividades do Departamento de Auditoria Interna e da função de controles internos da Companhia e reportá-las ao Conselho de Administração.

Compete à **Diretoria** da Companhia:

- (i) Atualizar o Mapa de Riscos sempre que ocorrer a revisão do plano estratégico e tempestivamente com o surgimento de fatores de risco emergentes;
- (ii) Estabelecer priorização dos riscos a partir do impacto e probabilidade, visando estabelecer uma comparação individual dos riscos para fins de priorização e gestão;
- (iii) Avaliar e tomar decisões em relação à exposição aos riscos (impacto e probabilidade) e aos Limites apresentados pelos Proprietários dos Riscos, e recomendar ações de respostas;
- (iv) Acompanhar periodicamente a evolução da exposição aos riscos considerando os limites aprovados pelo Conselho de Administração;
- (v) Adotar riscos avaliados como ferramenta de orientação da revisão ou construção do plano estratégico; e
- (vi) Disseminar a cultura do gerenciamento de riscos em toda Companhia.

Compete ao **Departamento de Auditoria Interna**:

- (i) Aferir a qualidade e a efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos processos de governança, da adequação dos controles e do cumprimento das normas e regulamentos associados aos negócios da Companhia, de forma independente, imparcial e tempestiva; e
- (ii) Fornecer relatórios periódicos ao Comitê de Auditoria, a fim de garantir que a estrutura e o processo de gerenciamento de riscos estejam sendo devidamente observados.

Compete ao **Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos**

- (i) exercer as funções de compliance, gestão de riscos corporativos e controles internos da Companhia (os colaboradores de tal Departamento não acumulam funções ou possuem relação de subordinação com áreas operacionais da Companhia).

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Compete ao **Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos**, entre outras atribuições:

- (i) Estabelecer os processos de gerenciamento de riscos;
- (ii) Fornecer apoio metodológico aos Proprietários dos Riscos e aos responsáveis pelos processos da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda;
- (iii) Monitorar o sistema de gerenciamento de riscos, reportando as atividades de gerenciamento de riscos ao Comitê de Auditoria, e indiretamente ao Conselho de Administração;
- (iv) Elaborar e atualizar a Matriz de Riscos sempre que ocorrer a revisão do plano estratégico ou quando do surgimento de novos fatores de risco;
- (v) Liderar e direcionar os esforços e objetivos referentes ao gerenciamento de riscos com as diversas áreas da Companhia, especialmente os Proprietários dos Riscos;
- (vi) Implementar os controles e processos de gerenciamento de riscos definidos pelo Conselho de Administração;
- (vii) Auxiliar o Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria e a Diretoria na análise qualitativa e quantitativa de riscos corporativos;
- (viii) Estabelecer priorização dos riscos a partir do impacto e probabilidade, visando estabelecer uma comparação individual para fins de priorização e gestão;
- (ix) Elaborar relatórios de reporte ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria, consolidando a avaliação de riscos da Companhia;
- (x) Buscar melhorias no processo de gerenciamento de riscos e controles internos de forma contínua;
- (xi) Acompanhar as melhorias de processos para mitigar os riscos corporativos;
- (xii) Auxiliar a Comissão de Ética e Compliance a zelar pela aplicação do Código de Ética e Conduta da Companhia;
- (xiii) Elaborar o plano de implantação dos procedimentos e diretrizes do Código de Ética Conduta, bem como das demais políticas de integridade;
- (xiv) Auxiliar a Diretoria na avaliação dos riscos de conformidade e regulatórios;
- (xv) Acompanhar a implementação dos planos de ação; e
- (xvi) Coordenar as melhorias de processos para mitigar os riscos de conformidade e regulatório.

Compete aos **Proprietários dos Riscos** da Companhia:

- (i) Identificar os fatores de riscos e indicadores para a mensuração e monitoramento dos riscos;
- (ii) Fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para análise;
- (iii) Apresentar percepção quanto à exposição ao risco, se possível, pautada também em indicadores de mercado;
- (iv) Sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao risco sob sua responsabilidade;
- (v) Cumprir os Limites de riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- (vi) Comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e
- (vii) Dar cumprimento ao plano de ação.

A estrutura envolvida no gerenciamento de riscos da Companhia, tal como acima descrita, está formalmente prevista desde a reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021. Para fins de adequação à oferta pública inicial de ações ("IPO"), a Companhia constituiu o Comitê de Auditoria, as áreas para desempenho das funções de auditoria interna e reformulou as demais atribuições e estruturas organizacionais de gerenciamento de riscos.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

A implementação desta estrutura se deu no contexto das atividades preparatórias para a abertura de capital da Companhia e admissão das ações ordinárias de sua emissão para negociação no segmento especial da B3 denominado Novo Mercado. A Companhia entende que está vivenciado, neste momento, um período de adaptação e de aprimoramento de relações orgânicas estabelecidas entre as instâncias envolvidas no gerenciamento de riscos, embora todas as estruturas descritas neste item 5.1.b.iii já se encontrem plenamente funcionais desde agosto de 2021.

(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade de sua Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

Além disso, em avaliação realizada em 30 de agosto de 2021, o Conselho de Administração considera que o Departamento de Auditoria Interna tem estrutura e orçamento considerados suficientes para o desempenho de suas funções. Os trabalhos de auditoria interna já estão em curso e vêm sendo executados desde 15 de setembro de 2021.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos, que engloba o gerenciamento de riscos de mercado, conforme descrito no item 5.1. aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 30 de agosto de 2021, que abrange, dentre outros, os riscos estratégicos, operacionais, financeiros, conformidade, tecnológico, mercadológicos e socioambientais. Esta política é um instrumento de tomada de decisão da alta administração que tem como objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, monitoramento e tratamento dos riscos para reduzir os níveis de exposição da Companhia.

(b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

As práticas adotadas pela Companhia para monitoramento dos riscos de mercado, estabelecidas na Política de Gerenciamento de Riscos mencionada no item 5.1, possuem por objetivo evitar ou mitigar eventuais efeitos adversos nas suas atividades.

i) Riscos de mercado para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência, notadamente, os riscos de liquidez, de crédito e de taxa de juros.

ii) Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como *hedge* natural. A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição do balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos, aprovada pelo Conselho de Administração.

iii) Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo (*swap*) para proteção de sua exposição a oscilações bruscas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em relação às taxas previstas nos contratos de locação celebrados pelas controladas da Companhia. A Companhia administra esses instrumentos pela definição de estratégias operacionais e controles internos lastreada em suas operações e não utiliza tais instrumentos com outros propósitos que não de proteção (hedge). A Companhia não possui política de hedge formalizado.

iv) Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia gerencia seus riscos de forma contínua, avaliando se as práticas adotadas na condução das suas atividades estão em linha com os parâmetros preconizados pela sua administração. No processo de gestão de riscos de mercado, a Administração utiliza os seguintes parâmetros para gerenciamento dos riscos de mercado: (i) faz a identificação da exposição por fatores de risco, (ii) avaliação e classificação dos fatores de risco por natureza de risco de mercado, (iii) mensuração da exposição acumulada por natureza e por fatores de risco, e (iv) implementação de estratégia, com a efetiva contratação dos instrumentos financeiros adequados.

A Companhia utiliza análise de sensibilidade para o gerenciamento dos riscos de mercado das suas posições. Essa metodologia consiste na construção de cenários extremos das variáveis de risco de mercado as quais a Companhia possa estar exposta para determinar o potencial impacto aos seus resultados em tais condições de mercado. Estes cenários são elaborados com base em movimentos históricos e em cenários econômico-financeiros projetados.

A Companhia informa que não possui limites (mínimo e máximo) de exposição permitidos em sua prática de hedge para os riscos de mercado identificado no item 4.2 deste Formulário de Referência, analisando a contratação caso a caso de forma a reduzir a exposição da Companhia a estes riscos.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

v) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros derivativos em estratégias de tomada de posições intencionais com o objetivo de aproveitar oportunidades de mercado.

vi) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

Conforme estrutura descrita no item 5.1 (b) (iii) deste Formulário de Referência, no que é aplicável ao gerenciamento de riscos mercadológicos. A estrutura envolvida nos controles internos da Companhia, tal como descrita no item 5.1 (b) (iii) deste Formulário de Referência, está formalmente prevista desde a reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021. A implementação desta estrutura se deu no contexto das atividades preparatórias para a abertura de capital da Companhia e admissão das ações ordinárias de sua emissão para negociação no segmento especial da B3 denominado Novo Mercado. A Companhia entende que está vivenciado, neste momento, um período de adaptação e de aprimoramento de relações orgânicas estabelecidas entre as instâncias envolvidas na gestão dos controles internos, embora todas as estruturas descritas neste item 5.3.b já se encontrem plenamente funcionais.

(c) Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia monitora e avalia, por meios considerados por ela adequados, se as operações efetuadas pela Companhia estão de acordo com as políticas por ela adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos objetivos da Companhia.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

5.3 - Descrição dos controles internos

(a) Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Administração é responsável pelo estabelecimento e manutenção de controles internos adequados relativos aos nossos relatórios financeiros, cujo procedimento é projetado para prover garantias razoáveis com relação à confiabilidade das informações financeiras e a preparação de nossas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Para avaliar a eficiência de nossos controles internos sobre a divulgação de informações financeiras, possuímos políticas e procedimentos que: (i) dizem respeito à manutenção de registros razoavelmente detalhados que refletem de maneira acurada e justa as transações; (ii) proveem segurança de que são registradas conforme o necessário para permitir a preparação de nossas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, e que os gastos e despesas estão sendo realizados em conformidade com as autorizações da nossa administração e Diretoria Executiva; e (iii) proveem segurança com relação à prevenção ou detecção a tempo de aquisição não autorizada, uso ou disposição de nossos ativos que poderiam gerar efeito material adverso em nossas demonstrações financeiras.

Tendo em vista a natureza das atividades exercidas, não são requeridos sistemas de controles internos muito complexos, ainda que sejam muito eficientes dentro do escopo necessário.

Devido às limitações inerentes, os controles internos sobre os relatórios financeiros podem não prevenir ou não detectar erros. Além disso, as projeções sobre qualquer avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles podem se tornar inadequados devido a mudanças nas condições existentes.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

As demonstrações financeiras são elaboradas por empresa de contabilidade externa, sob supervisão e coordenação do Departamento Financeiro da Companhia, com revisão dos líderes do mesmo departamento e da área de controladoria e aprovadas pelo Comitê de Auditoria, pelo Conselho de Administração e empresa de auditoria independente externa. O Departamento Financeiro coordena os trabalhos, prepara as demonstrações financeiras, e se reporta ao Diretor Financeiro da Companhia.

A Companhia conta com um Comitê de Auditoria que age de forma autônoma, independente e revisa as demonstrações financeiras. O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros, todos independentes.

As áreas de Contabilidade e Controladoria possuem responsabilidade primária para garantir a elaboração, atualização e revisão das demonstrações financeiras bem como responsável pelo monitoramento das alterações nas atividades de controle que possam comprometer o desenho e eficácia do processo de encerramento das demonstrações financeiras.

(c) Forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A estrutura de controles internos apoia-se em diversos princípios de gestão, procedimentos operacionais e atribuição de responsabilidades, dentre os quais destacamos:

- A primeira linha de defesa dos controles é formada pelos Proprietários de Riscos, que são os responsáveis diretos pela execução de seus processos e detecção dos riscos respectivos e implementação das respostas.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

- Os controles internos descritos acima permitem também detectar inconsistências e erros e determinar correções imediatas. Esse exercício regular compõe a segunda linha de defesa dos controles.
- Caso seja identificada alguma possível ineficiência nos controles internos da Companhia, os colaboradores envolvidos devem comunicar o Diretor Financeiro, o responsável da área relacionada à ineficiência identificada, bem como o gerente de Auditoria Interna, a fim de entender o ocorrido e preparar as ações corretivas.
- A recente implementação do Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, que se reporta diretamente ao Conselho de Administração, agregou nova capacitação de gestão de riscos e controles, e independência de ação. O Departamento reportar-se funcionalmente sobre os temas de compliance à Comissão de Ética e Compliance, e sobre os temas de gestão de riscos e controles internos ao Comitê de Auditoria.
- A supervisão das operações pelo Conselho de Administração em reuniões mensais com a Diretoria e a revisão trimestral das contas pelo Comitê de Auditoria, em reuniões com o time financeiro, Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, e a auditoria independente propicia um nível adicional de controle e os meios para determinar correções de rumos e procedimentos.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Anualmente, os auditores independentes emitem o relatório de recomendações para aprimoramento dos controles internos e procedimentos contábeis, como parte dos trabalhos de planejamento e execução dos procedimentos de auditoria com o objetivo de obter evidência apropriada e suficiente a respeito dos valores e das informações apresentadas nas demonstrações contábeis. Dentre esses procedimentos, foi obtido o entendimento da Companhia e do seu ambiente, o que inclui o controle interno da Companhia para a identificação e avaliação dos riscos de distorção relevantes nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou por erro. O propósito deste trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações contábeis e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os sistemas contábil e de controles internos da Companhia.

Como resultado dessa avaliação, foram apresentadas sugestões de aprimoramento dos controles, sendo que as seguintes deficiências foram apontadas como significativas, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020:

Deficiência	Recomendação dos Auditores
<p>Reconhecimento da receita</p> <p><i>Situação identificada</i></p> <p>Em 2020, as investidas da Companhia FWI e FW5 venderam seus galpões logísticos em construção pelo valor de R\$ 130.016 mil e R\$ 116.095 mil, respectivamente. Na ocasião, foi reconhecido o valor total do contrato de vendas considerando que o cliente poderia explorar economicamente os imóveis. No entanto, as investidas transferem o controle do bem ou serviço ao longo do tempo e, portanto, satisfaz à obrigação de performance devendo reconhecer as receitas ao longo do tempo conforme determinado</p>	<p>Em situações de futuras alienações de ativos em construção onde a transferência do controle do bem ocorra ao longo do tempo, a Companhia e suas subsidiárias deverão reconhecer as receitas nos termos da norma NBC TG 47.</p>

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

<p>pela norma NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente.</p> <p>Riscos envolvidos</p> <p>Reconhecimento de receitas e custos no resultado que ainda não incorreram.</p>	
--	--

(e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Deficiência	Comentários dos Diretores
<p>Reconhecimento da receita</p> <p>Situação identificada</p> <p>Em 2020, as investidas da Companhia FWI e FW5 venderam seus galpões logísticos em construção pelo valor de R\$ 130.016 mil e R\$ 116.095 mil, respectivamente. Na ocasião, foi reconhecido o valor total do contrato de vendas considerando que o cliente poderia explorar economicamente os imóveis. No entanto, as investidas transferem o controle do bem ou serviço ao longo do tempo e, portanto, satisfaz à obrigação de performance devendo reconhecer as receitas ao longo do tempo conforme determinado pela norma NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente.</p> <p>Riscos envolvidos</p> <p>Reconhecimento de receitas e custos no resultado que ainda não incorreram.</p>	<p>A Companhia entende que o reconhecimento deve ser no ato da assinatura contratual, pois ele é irreversível e irretroatável. Inclusive, a Companhia já paga o aluguel proporcional a participação dos fundos. Porém, como a BDO entende que deveria ser a receita reconhecida pelo POC, a Área Contábil da Companhia já efetuou a reclassificação e ajuste contábil nas informações financeiras divulgadas a partir das demonstrações contábeis individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.</p>

5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Programa de integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e 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 pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia atua e demanda de seus colaboradores que atuem em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis aos seus negócios, mantendo um compromisso ético e com a realização suas atividades de forma congruente com seus valores:

- Pessoas: foco no essencial; respeito ao ser humano e às relações;
- Qualidade: comprometimento com a qualidade dos serviços prestados;
- Integridade: relação íntegra com clientes, colaboradores, fornecedores, Poder Público e sociedade em geral;
- Otimização contínua dos processos;
- Sustentabilidade: estabelecer uma gestão sustentável, baseada no equilíbrio das dimensões sociais, econômicas e ambientais;
- Segurança.

Em consonância com seus valores e sua missão, a Companhia formalizou suas práticas e procedimentos voltados à integridade corporativa em um Código de Ética e Conduta, principal diretriz normativa interna que orienta todos os demais procedimentos. O Código de Ética e Conduta estabelece os valores que devem guiar todas as condutas de todos os colaboradores Companhia, independentemente do seu nível hierárquico, incluindo conselheiros, diretores, empregados, estagiários, as quais devem ser sempre transparentes, íntegras e lícitas.

Dentre os principais temas tratados pelo Código de Ética estão normas relativas: (i) ao ambiente de trabalho; (ii) doações políticas; (iii) contratação de parentes; (iv) uso de bens e recursos da Companhia; (v) dress code e equipamentos de segurança; (vi) relacionamento com clientes e investidores; (vii) demonstrações financeiras; (viii) relacionamento com órgãos governamentais; (ix) relacionamento com concorrentes; (x) relacionamento com as associações e entidades de classe; (xi) conflitos de interesse; (xii) relacionamento pessoal com terceiros; (xiii) responsabilidade comunitária ambiental; (xiv) informações internas e confidenciais; e (xv) disposições anticorrupção.

A Companhia requer ainda que seus colaboradores preencham Termo de Compromisso com os termos do Código de Ética e Conduta, de modo a demonstrar sua inequívoca ciência e comprometimento com seu conteúdo e com os valores e princípios da Companhia. Todos os colaboradores são também submetidos a treinamentos ao menos anuais ligados a integridade corporativa e aos termos do Código de Ética e Conduta, sob supervisão da Comissão de Ética e Compliance.

A Comissão de Ética e Compliance revisa o Código de Ética e Conduta anualmente ou sempre que necessário, sugerindo eventuais alterações ao Conselho de Administração.

A Comissão de Ética e Compliance será constituída de, no mínimo, 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) membro do Conselho de Administração, 1 (um) membro da Diretoria, 1 (um) membro do Departamento Financeiro, 1 (um) membro do Departamento de Engenharia e 1 (um) membro do Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos.

A Companhia entende que seus mecanismos e práticas voltados à integridade são adequados ao seu perfil e aos riscos aos quais está sujeita, conforme detalhamento no item 4.1 deste Formulário de Referência. Além das estruturas já previstas e informadas acima, a Companhia contratou empresa especializada para a homologação e certificação de todos os nossos fornecedores e prestadores de serviços.

5.4 - Programa de Integridade

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade são o Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos e a Comissão de Ética e Compliance.

Compete ao Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos zelar pelo programa de integridade da Companhia e elaborar o plano de implantação dos procedimentos e diretrizes do Código de Ética e Conduta, bem como das demais políticas de integridade. Já a Comissão de Ética e Compliance é a guardiã do Código de Ética e Conduta, responsável por sua aplicação e por promover a cultura ética para todos que estão envolvidos em nosso negócio, cabendo a tal Comissão avaliar casos de eventual violação ao Código de Ética e Conduta que deverão ser analisados pelo Conselho de Administração da Companhia. Para assuntos relativos ao programa de integridade, o Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos se reporta à Comissão de Ética e Compliance, e a fim de garantir sua isenção e imparcialidade, a Comissão de Ética e Compliance se reporta diretamente ao Conselho de Administração da Companhia. O Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos também tem capacidade de reporte direto ao Conselho de Administração caso entenda necessário.

De modo a garantir a independência do exercício de suas funções, nenhum dos membros do Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos cumula funções operacionais. É assegurado ao Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos autonomia, imparcialidade e autoridade para exercer suas atribuições, e para tanto, o Departamento conta com recursos materiais, humanos e financeiros suficientes.

(iii) se o emissor 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;**

A Companhia possui um Código de Ética e Conduta aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2021. O Código de Ética e Conduta consolida as diretrizes e normas de comportamento que consideramos eticamente corretas, e é aplicável a todos os colaboradores (conselheiros, diretores, empregados, estagiários etc.) da Companhia (independentemente da posição hierárquica), bem como parceiros de negócios, prestadores de serviços e fornecedores, estabelecendo os compromissos éticos destes para com a Companhia, consolidando sua identidade cultural, valores e princípios.

- **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;**

A Companhia conta com programa de treinamentos para a conscientização acerca das condutas, princípios e valores previstos no Código de Ética e Conduta e em suas demais políticas internas. Os treinamentos são conduzidos anualmente sob supervisão da Comissão de Ética e Compliance e são obrigatórios a todos que forem convocados.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas;**

Conforme previsto no Código de Ética e Conduta, qualquer violação à legislação aplicável ou às políticas internas da Companhia, por qualquer colaborador, independentemente do nível hierárquico, sujeitará o colaborador a medidas disciplinares (advertência, suspensão ou desligamento). Importante ressaltar que violações cometidas por partes relacionadas, a exemplo de prestadores de serviços, poderão ensejar

5.4 - Programa de Integridade

a suspensão de pagamentos, a imediata rescisão do contrato firmado e a proibição definitiva de futuras contratações.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Ética e Conduta da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2021, e pode ser consultado no website: ri.fulwood.com.br.

(b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros;**

A Companhia possui canal de denúncias (ou "Canal de Ética e Compliance", conforme denominação atribuída no Código de Ética e Conduta) operado por empresa terceirizada independente e destinado a todos os colaboradores e quaisquer terceiros que desejem registrar denúncias relacionadas a violações ou suspeitas de violações ao Código de Ética e Conduta, bem como às demais políticas e procedimentos adotadas pela Companhia, ou a qualquer lei ou regulamentação a ela aplicável.

O Canal de Ética e Compliance pode ser acessado de forma gratuita, inclusive anonimamente, pelos seguintes meios: website www.contatoseguro.com.br/fulwood ou do telefone 0800 800 5080.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados;**

O Canal de Ética e Compliance da Companhia está aberto para o recebimento de denúncias de seus colaboradores e de quaisquer terceiros.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé; e**

Conforme disposto no Código de Ética e Conduta, é garantido o anonimato e não haverá retaliação àqueles que realizarem denúncias de boa-fé a respeito de condutas suspeitas.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A gestão do Canal de Ética e Compliance e a apuração das denúncias recebidas é de responsabilidade da Comissão de Ética e Compliance.

(c) 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

Durante as tratativas para possíveis operações de fusão, aquisição ou reestruturação societária, a Companhia é usualmente assessorada por consultores externos com reconhecida qualidade técnica e reputação, sendo referidos procedimentos de diligência importantes mecanismos de mapeamento e mitigação de eventuais riscos.

(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

Não aplicável.

5.5 - Alterações significativas

5.5 - Alterações significativas

Em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos riscos identificados pela Companhia. Em 30 de agosto de 2021, o Conselho de Administração aprovou a Política de Gerenciamento de Riscos, conforme detalhada no item 5.1 deste Formulário de Referência. Adicionalmente, também em 30 de agosto de 2021, o Código de Ética e Conduta foi aprovado, conforme descrito no item 5.4 deste Formulário de Referência. Não há, atualmente, expectativas com relação à redução ou ao aumento relevante na exposição aos principais riscos descritos no item 4 deste Formulário de Referência.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

5.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	16/04/2013
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	12/11/2021

6.3 - Breve Histórico

6.3 - Breve histórico

A Fulwood S.A. ("Companhia") foi constituída em 2013, então denominada "Kish Participações Ltda.", a qual foi alterada, ainda em 2013, para "Ful-Log Logística e Participações Ltda.". No entanto, nossa história se inicia em 1996, quando nossos acionistas controladores, Gilson Schilis e Ivone Pasmanik Schilis, deram início às atividades no setor imobiliário e constituíram a sociedade "Fulwood Investimentos e Participações Ltda." ("FIP"), então denominada "G.S. Empreendimentos Ltda." para atuar no mercado de administração de imóveis próprios e de terceiros.

Em 2002, inauguramos o galpão logístico Colinas Park I, com uma área do terreno de 27.843 m² e 8.773 m² de área construída, realizando um contrato de locação com a DHL para a operação da Nokia. No mesmo ano, inauguramos o Colinas Park II, com uma área do terreno de 26.507 m² e 10.100 m² de área construída.

No ano de 2006, foi a vez do Jundiaí Business Park, com uma área do terreno de 62.364 m² e 28.808 m² de área construída, o qual foi integralmente alugado para a Foxconn, multinacional chinesa para a produção de notebooks da marca HP/Compaq. Já em 2009, inauguramos o Bandeirantes Business Park, com uma área do terreno de 51.854 m² e 32.966 m² de área construída, e o Ory Business Park, com uma área do terreno de 55.149 m² e 23.339 m² de área construída.

No ano de 2010, foi inaugurada a primeira fase do Sorocaba Business Park, o maior galpão do grupo Fulwood à época, com uma área do terreno de 142.552 m² e 37.066 m² de área construída, o qual foi locado à Huawei, empresa chinesa líder no segmento de telecomunicações, logo após a sua entrega. Sua implementação foi finalizada no ano de 2013, totalizando 70.880 m² de área construída. O empreendimento está localizado na cidade de Sorocaba, no estado de São Paulo.

Já em 2013, inauguramos o Master Business Park, localizado na cidade de Jundiaí, no estado de São Paulo, com uma área do terreno de 62.365 m² e 27.311 m² de área construída.

Ainda em 2013, a Companhia foi fundada, tendo como principal finalidade, à época, a aquisição de novos terrenos para o desenvolvimento de projetos logísticos e industriais.

Posteriormente, a Companhia iniciou o investimento no município de Extrema, localizado no sul do estado de Minas Gerais, com a aquisição de imóvel para implementação do empreendimento Fernão Dias Business Park, inaugurado no final de 2013, com área do terreno de 111.128 m² e 30.506 m² de área construída.

No ano de 2015, foi concluída a ampliação do Fernão Dias Business Park com um contrato BTS firmado com a Netshoes, totalizando 54.632 m² de área construída e o Dom Pedro Business Park, com uma área do terreno de 226.211 m² e 32.341 m² de área construída, nosso primeiro empreendimento com certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), concedida pelo Green Building Council Brasil no ano de 2017.

Em 2018, a Companhia entregou o FW Extrema 3, com uma área do terreno de 48.453 m² e 26.773 m² de área construída.

Já em 2020, a Companhia concluiu o Bloco I do empreendimento Extrema Business Park, com uma área do terreno de 165.990,56 m² e 66.939,3 m² de área construída, e a terceira fase do Fernão Dias Business Park, com área construída total de 57.408 m² e iniciou a construção do Castelo 57 Business Park, com uma área de terreno de 294.441 m².

Ainda em 2020, a gestora de recursos Vinci Partners firmou parceria com a Companhia para a constituição de uma *joint venture* para investimentos no montante de R\$ 1 bilhão em galpões de padrão "triple A". Antes dessa parceria, em 2018, a Vinci Partners já havia investido na aquisição de ativos desenvolvidos pela Companhia, por meio do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("VILG11"), que atualmente conta com mais de R\$ 1,6 bilhão de valor de mercado.

6.3 - Breve Histórico

Em 2021, a Companhia entregou três novos empreendimentos: o Parque Logístico Osasco com uma área do terreno de 61.000 m² e 30.397 m² de área construída, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo; o Bloco II do Extrema Business Park com uma área do terreno de 219.115 m² e 75.200 m² de área construída, localizado na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais e o Unique Business Park com uma área do terreno de 64.835 m² e 27.668 m² de área construída, também localizado na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais. Todos estão locados, sendo que os dois últimos possuem contrato de locação firmado com empresas de e-commerce e distribuidora de equipamentos de ar condicionado e refrigeração, respectivamente.

Por fim, ainda em 2021, realizamos uma reestruturação de nosso portfólio, de forma a consolidar parte de nossos ativos na Companhia, antes divididos entre empresas controladas por nossos acionistas. Assim, em 28 de junho de 2021, implementamos a reestruturação de ativos, com a aquisição, por subsidiária da Companhia, de galpões performados e locados localizados nos condomínios Master Business Park, Bandeirantes Business Park e Sorocaba Business Park e parte de terreno para futura expansão no condomínio D. Pedro Business Park.

Atualmente, a Companhia possui mais de 1.092.000 m² de galpões desenvolvidos. Para mais informações sobre os ativos operacionais da Companhia, vide itens 7.9 e 10.8 deste Formulário de Referência.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

6.5 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

6.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

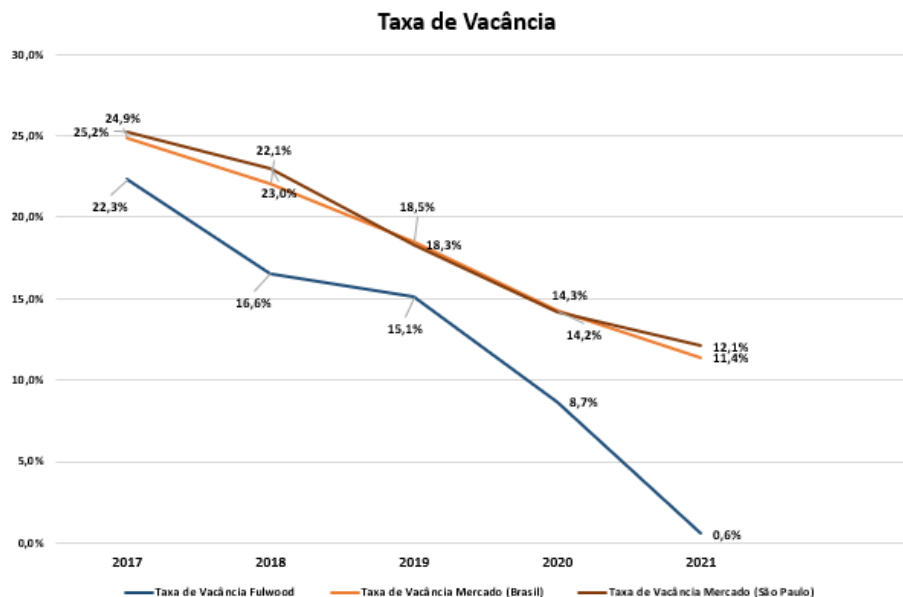
Visão Geral

Acreditamos que somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1996, trabalhamos na incorporação de galpões e condomínios logístico-industriais e, desde então, já desenvolvemos mais de 1.092.000m². Atuamos na incorporação, locação e administração/gestão de galpões logístico-industriais, com foco na realização de condomínios "Triple-A", segundo a classificação de galpões industriais e logísticos da Revista Buildings¹, a mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas. Tendo como objetivo atrair inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia. Em 30 de junho de 2021, realizamos a gestão de 69 contratos de locação em 13 empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, registramos uma receita líquida de R\$ 69.218 mil, além de um crescimento composto de 345.990% em receita líquida, entre 2020 e junho de 2021.

Um dos principais serviços prestados aos nossos clientes é o acompanhamento completo e contínuo do imóvel, incluindo todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário, além da manutenção dos referidos ativos. Ainda, como parte do processo de acompanhamento do imóvel, atuamos na preparação da estratégia para locação, envolvendo estudos de ocupação dos imóveis, negociação de distrato e renovação contratual, analisando detalhadamente todas as cláusulas do contrato de locação e, possivelmente, de compra e venda de determinado ativo. Ademais, coordenamos toda a parte gerencial do imóvel, como o pagamento de impostos, seguros e outras despesas envolvendo o ativo. Por fim, prestamos, também, serviços de consultoria imobiliária para o fundo VFDL, sendo que nossas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

Principais indicadores operacionais

Nosso crescimento deu-se de forma orgânica, por meio da aquisição de imóveis e construção/desenvolvimento de novos empreendimentos. Quando consideramos o histórico de vacância, apresentamos uma redução consistente ao longo dos últimos 5 anos, atingindo uma taxa de vacância dos nossos ativos de 0,6% em 31 de dezembro de 2021.



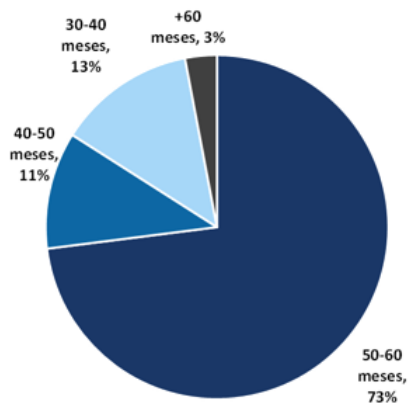
¹ Fonte: <https://revista.buildings.com.br/classificacao-de-galpoes-industriais-e-logisticos/>

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Condomínios logístico-industriais	Ano de construção	Quantidade de Inquilinos	Segmento do inquilino	Taxa de vacância (%)
Sorocaba Business Park	2010	2	Indústria, varejo	0.0%
Master Business Park.....	2012	1	Tecnologia	0.0%
Bandeirantes Business Park.....	2009	1	E-commerce	0.0%
		4	Varejo, Logística,	0.0%
Parque Logístico Osasco	2020		E-commerce	
Unique.....	2021	1	Varejo	0.0%
Extrema Business Park Bloco II	2021	1	E-commerce	0.0%

Ademais, ao analisar a duração média dos contratos dos ativos da Fulwood, percebe-se que 73% deles são contratos de longo prazo, o que contribuiu para uma maior clareza de recebimento de aluguel da Companhia.

Duração média dos contratos da Fulwood (%)



	Galpão	Cliente	Início do Contrato	Duração (meses)
Master B. Park	11	Cliente 1	jun/19	60
Sorocaba Business Park	8	Cliente 2	abr/11	195
Bandeirantes B.Park	16	Cliente 3	fev/20	48
Parque Logístico Osasco	5	Cliente 4	jun/20	60
	1	Cliente 5	jul/21	60
	2	Cliente 6	fev/21	60
	3	Cliente 6	fev/21	60
	4	Cliente 6	mar/21	59
	5	Cliente 7	mai/21	60
	6	Cliente 8	mai/21	120
Extrema B. Park	11	Cliente 4	mai/21	60
Unique	FW2	Cliente 9	set/21	60

Fonte: Companhia

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nosso Portfólio

Na data deste Formulário de Referência, contamos no nosso portfólio com 6 condomínios logísticos, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) da Fulwood de 70.345 m², localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais, conforme descrito na tabela abaixo:

Condomínios logísticos da Fulwood – em operação				
Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL Total m²	ABL Próprio m²	Stake (%)
Sorocaba Business Park	Sorocaba, SP	70.880	7.091	10,0%
Master Business Park.....	Jundiaí, SP	27.298	1.437	5,0%
Bandeirantes Business Park.....	Jundiaí, SP	34.426	4.303	13,0%
Parque Logístico Osasco	Osasco, SP	30.397	6.079	20,0%
Única Business Park	Extrema, MG	27.669	13.835	50,0%
Extrema Business Park Bloco II	Extrema, MG	75.200	37.600	50,0%
Em construção				
Infinity Business Park	Extrema, MG	201.024	100.512	50%
D. Pedro Business Park	Atibaia, SP	67.306	47.833	71%
Guarulhos Business Park	Guarulhos, SP	53.306	39.941	74%
Extrema Business Park Bloco III	Extrema, MG	100.437	27.118	27%
Castelo 57 Business Park	São Roque, SP	60.589	12.118	20%

A maior parte dos condomínios logístico-industriais da Companhia estão localizados no estado de São Paulo, seguido pela cidade de Extrema, estado de Minas Gerais, região estratégica que viabiliza a realização de entregas nas principais cidades do país, tais como São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Ainda, atualmente, a Companhia possui participação minoritária em 4 ativos.

Distribuição geográfica do portfólio da Companhia



7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Em relação aos ativos administrados, a Companhia possui 14 condomínios logísticos e 652.167 m² de ABL, sob sua gestão, na data deste Formulário de Referência.

Condomínios logísticos da Fulwood – Administrados

Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL Total m ²	ABL m ² administrado	Stake (%)
D. Pedro Business Park	Atibaia, SP	32.341	32.341	100%
Jundiaí Business Park.....	Jundiaí, SP	28.660	28.660	100%
BTS Privalia.....	Extrema, MG	26.773	26.773	100%
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	57.408	57.408	100%
Extrema Business Park – Bloco I (Tok Stok)	Extrema, MG	66.940	66.940	100%
Ory Business Park.....	Jundiaí, SP	23.340	23.340	100%
Master Business Park.....	Jundiaí, SP	27.322	27.322	100%
Sorocaba Business Park	Sorocaba, SP	70.880	60.218	85%
Bandeirantes Business Park.....	Jundiaí, SP	34.424	34.424	100%
Parque Logístico Osasco	Osasco, SP	30.397	30.397	100%
Extrema Business Park – Bloco II (Mercado Livre)	Extrema, MG	75.200	75.200	100%
Unique Business Park	Extrema, MG	27.629	27.629	100%
Castelo 57 Business Park	São Roque, SP	61.078	61.078	100%
Extrema Business Park – Bloco III.....	Extrema, MG	100.437	100.437	100%

Como parte do ciclo de negócios da Companhia, são realizados desinvestimentos em determinados ativos visando geração de valor na estratégia de gestão de ativos da Companhia. Realizamos, até a data desse Formulário de Referência, aproximadamente 20 desinvestimentos (totais e/ou parciais).

Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL Total m ²	ABL m ² desinvestido
D. Pedro Business Park	Atibaia, SP	30.870	30.870
Jundiaí Business Park.....	Jundiaí, SP	28.824	28.824
BTS Privalia.....	Extrema, MG	26.773	26.773
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	54.632	54.632
Intermarine.....	São Paulo, SP	10.800	10.800
Alcoa	Sorocaba, SP	11.133	11.133
Husky	Jundiaí, SP	8.000	8.000
Injepet Embalagens.....	Jundiaí, SP	18.000	18.000
Injepet Amazônia	Manaus, AM	15.000	15.000
Cotia Business Park	Cotia, SP	11.490	11.490
Extrema Business Park – Bloco I (Tok Stok)	Extrema, MG	66.940	66.940
Ory Business Park.....	Jundiaí, SP	23.340	23.340
Master Business Park.....	Jundiaí, SP	27.322	26.157
Sorocaba Business Park	Sorocaba, SP	70.880	63.792
Bandeirantes Business Park.....	Jundiaí, SP	34.424	30.121

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Extrema Business Park – Bloco II (Mercado Livre)	<i>Extrema, MG</i>	<i>75.200</i>	<i>37.600</i>
Castelo 57 Business Park	<i>São Roque, SP</i>	<i>61.078</i>	<i>48.862</i>
Infinity Business Park	<i>Extrema, MG</i>	<i>201.024</i>	<i>100.512</i>
Extrema Business Park – Bloco III	<i>Extrema, MG</i>	<i>100.437</i>	<i>30.131</i>

Atuamos em todas as etapas da operação de galpões e condomínios logísticos, incluindo a prospecção de terrenos, diligência legal e técnica, licenciamento e autorizações, construção, além da própria gestão e manutenção dos ativos e futuro desinvestimento do imóvel.

A Companhia tem um pipeline de 9 novos projetos, 804.841 m² de ABL adicional esperado, sendo que 55.000 m² de aquisições oportunísticas de empreendimentos minoritários da Companhia. Adicionalmente, esperamos atuar com participação majoritária na maioria dos ativos em pipeline, o que acreditamos trazer mais agilidade na tomada de decisão da Companhia.

O foco dos condomínios logísticos em pipeline da Companhia é o modelo de Big Boxes, que tem um custo de construção, em média, de R\$ 1.600,00/m². Também, buscamos expandir nossos ativos para demais regiões do Brasil, além de São Paulo e Minas Gerais, como Santa Catarina e Rio de Janeiro. Além do pipeline abaixo, a Companhia analisa mais de 100 oportunidades por ano, com o objetivo de selecionar os melhores ativos.

Condomínios logísticos – Pipeline Fulwood

Condomínios industriais	logístico- Localização	ABL Administrado m²	ABL Próprio	m² Stake (%)	Lançamento esperado
Cubatão B. Park	<i>Cubatão, SP</i>	<i>34.480</i>	<i>34.480</i>	<i>100%</i>	<i>Abr/22</i>
Castelo 57 B. Park	<i>São Roque, SP</i>	<i>60.589</i>	<i>12.118</i>	<i>20%</i>	<i>Mai/22</i>
D. Pedro B. Park	<i>Atibaia, SP</i>	<i>54.677</i>	<i>54.677</i>	<i>100%</i>	<i>Jan/23</i>
Guarulhos B. Park	<i>Guarulhos, SP</i>	<i>53.366</i>	<i>39.491</i>	<i>74%</i>	<i>Mar/23</i>
Betim B. Park	<i>Betim, MG</i>	<i>108.630</i>	<i>108.630</i>	<i>100%</i>	<i>Mar/23</i>
Vinhedo B. Park	<i>Vinhedo, SP</i>	<i>102.538</i>	<i>82.030</i>	<i>80%</i>	<i>Jun/23</i>
GCR B. Park	<i>Florianópolis, SC</i>	<i>56.462</i>	<i>50.251</i>	<i>89%</i>	<i>Jul/23</i>
Infinity B. Park	<i>Extrema, MG</i>	<i>201.024</i>	<i>100.512</i>	<i>50%</i>	<i>Jul/23</i>
Caxias B. Park	<i>Duque de Caxias, RJ</i>	<i>133.075</i>	<i>117.106</i>	<i>88%</i>	<i>Jan/24</i>

Fonte: Companhia

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nosso modelo de negócios



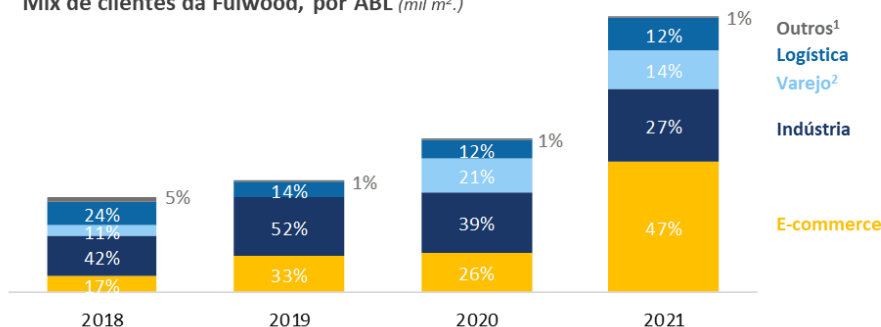
Nossas vantagens competitivas

Acreditamos que nossas vantagens competitivas são:

Portfólio diversificado com clientes segmentados – Nossos ativos no estado de São Paulo estão distribuídos nas regiões que acreditamos serem chaves para localização de condomínios logísticos, como as cidades de Jundiaí e Osasco. Com isso, é possível estar próximo dos principais centros econômicos do país e ainda manter um nível relevante de área bruta locável (ABL). Adicionalmente, buscamos desenvolver nossos condomínios em regiões que possuem potencial de crescimento. Acreditamos ser pioneiros no mercado de condomínios logísticos na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais, desenvolvendo galpões modernos à um custo inferior de outras regiões que acreditamos já estarem saturadas.

Possuímos um portfólio de clientes de diversos setores do mercado, sendo que recentemente o segmento de E-commerce vem ganhando espaço no nosso mix de clientes.

Mix de clientes da Fulwood, por ABL (mil m².)



Fonte: Companhia

Ativos de qualidade – buscamos sempre criar e desenvolver um mercado de condomínios logístico-industrial moderno e tecnológico. Sendo assim, os galpões recentes incorporados no nosso portfólio são

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

galpões "Triple-A", segundo a classificação de galpões industriais e logísticos da Revista Buildings², a mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas, o que acreditamos manter a qualidade e eficiência dos ativos e da gestão da Companhia. Além disso, segundo dados da consultoria imobiliária JLL, Jones Lang LaSalle, do ano de 2021, segundo trimestre, apenas 13% dos galpões logístico-industrial do Brasil são modernos e com alto nível tecnológico, o que entendemos colocar a Companhia em um nível de destaque no setor.

Buscamos manter todos os padrões de segurança e governança. Desde a incorporação do projeto, mantemos áreas de preservação permanentes (APPs), até na execução da gestão do condomínio logístico-industrial, provendo toda a assistência na manutenção e administração dos galpões. Adicionalmente, todos os nossos ativos têm pé direito de 12 metros de altura com docas, além de terem o ACVB classificação J4 (auto de vistoria do corpo de bombeiros), o que traz maior segurança para nossos imóveis.

Estudos de caso selecionados de condomínios logístico Fulwood:

Condomínios logísticos selecionados

Condomínios logístico-industriais	Extrema B. Park Bloco II	Unique B. Park
Localização	<i>Extrema, MG</i>	<i>Extrema, MG</i>
Prazo de construção e entrega	<i>12 meses (Mai/2021)</i>	<i>12 meses (Ago/2021)</i>
ABL total (m ²)	<i>75.200</i>	<i>27.629</i>
Quantidade de docas	<i>146</i>	<i>22</i>
Quantidade de módulos	<i>20</i>	<i>-</i>
Capacidade de armazenamento (m ²)	<i>66.945</i>	<i>22.489</i>
Capacidade piso (tons/m ²)	<i>6,0</i>	<i>6,0</i>
Altura do pé direito (m ²)	<i>12,0</i>	<i>12,0</i>
Distância entre os pilares (metros)	<i>22,5 x 22,5</i>	<i>21,0 x 21,0</i>

Qualidade na gestão e processo de seleção – realizamos um processo de escolha criterioso dos nossos ativos. Desde o início do processo, buscamos regiões chaves para o setor, até nos processos de diligência e análise de custo e benefício da aquisição do terreno.

Com o objetivo de maximizar nossos negócios, realizamos parcerias com fundos de investimento imobiliário, visando desde a reciclagem dos nossos ativos maduros até a prestação de serviços de administração após a venda do ativo. Como exemplo, fizemos recentemente o desinvestimento do ativo Extrema Business Park Bloco I, o qual foi vendido para o VILG11, e permanecemos prestando o serviço de gestão e administração do condomínio.

² Fonte: <https://revista.buildings.com.br/classificacao-de-galpoes-industriais-e-logisticos/>

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A Companhia apresenta um histórico de monetização de outros ativos. Podemos destacar alguns exemplos de desinvestimentos realizados pela Companhia recentemente, listados abaixo.

Monetização de ativos selecionados

Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL	Stake	Data de venda	
		Total m ²	(%)		Locatários
Fernão Dias Business Park	Extrema, MG	58 mil	100%	Mai/19	Varejo
Extrema B. Park Bloco I	Extrema, MG	67mil	100%	Ago/20	Varejo
BTS Privalia	Extrema, MG	27 mil	100%	Jan/19	E-commerce
Jundiaí Business Park	Jundiaí, SP	12 mil	100%	Mai/19	Indústria

Administração e equipe experiente e com relevante conhecimento do setor - Tanto a nossa Diretoria quanto o nosso Conselho de Administração reúnem profissionais com mais de 20 anos de experiência no setor logístico-imobiliário. Alguns são profissionais que trabalham juntos há muitos anos na Companhia, a maioria deles, desde sua fundação. Isso demonstra consistência e comprometimento com o propósito da Companhia, além de serem alicerces que acreditamos contribuir para a manutenção de uma cultura corporativa consistente e de referência para nossos funcionários. Acreditamos que essa gestão próxima, eficiente e experiente com uma visão estratégica consistente contribui para nosso crescimento, lucratividade e para fortalecer nossa proposta de valor.

Adotamos práticas de governança visando manter um padrão de qualidade na gestão da nossa empresa. Realizamos, além dos relatórios trimestrais para os investidores, relatórios internos mensais para acompanhamento do mercado e qualificação da prestação do nosso serviço através da plataforma Confide.

Ademais, desde a nossa fundação, temos trabalhado para nos institucionalizar, acelerar o desenvolvimento e retenção dos talentos, priorizar o engajamento da força de trabalho e implantar ações para aumentar nossa eficiência e produtividade. Em 31 de dezembro de 2021, contávamos com mais de 270 colaboradores, diretos e indiretos, atendendo 70 clientes dos mais diferentes setores da economia.

Modelo de negócio com perfil financeiro consistente- Nos últimos anos, atingimos uma saudável combinação de crescimento e lucratividade. Comparando o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, nossa receita líquida saiu de R\$ 72.340 para R\$148.772 mil. O nosso resultado alcançou um lucro de R\$ 42.324 mil. Acreditamos que nossos resultados financeiros consistentes são consequência da nossa proposta de valor aliada a capacidade de execução de nossa equipe.

Acreditamos possuir também um retorno significativo no desenvolvimento dos projetos já entregues pela Companhia. Medido pelo *yield on cost*, valor operacional gerado pelo ativo dividido pelo custo de construção total do mesmo, cuja média atingiu 15% nos nossos projetos.

Alinhamento estratégico com os acionistas, que contribuem significativamente com sua experiência no setor imobiliário logístico no Brasil, bem como comprometimento com as melhores práticas de *Environmental, Social and Corporate Governance (ESG)* - Os nossos acionistas fundadores proporcionam um total alinhamento de interesses entre os acionistas, os quais possuem experiência internacional do setor logístico-imobiliário e contribuem adequando nossa estratégia às melhores práticas do setor globalmente. Nossos executivos possuem grande experiência no setor logístico-imobiliário no Brasil, somando juntos 117 anos de atuação nesses setores.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Adicionalmente, possuímos alto padrão de governança corporativa, incluindo um “*Código de Ética e Conduta*” formal e canal de denúncia confidencial.

Ademais, acreditamos estar alinhados com as principais práticas de responsabilidade ambiental e social. Para mais informações, vide item 7.9 deste Formulário de Referência.

Construção “Build to Suit” – Desenvolvemos também empreendimentos sob medida para nossos clientes, visando atender as necessidades específicas de cada inquilino através de contratos de locação de longo prazo. Para tanto, realizamos a busca e desenvolvimento do ativo requisitado pelo cliente customizando com características especificadas pelo mesmo, tais como: localização, acesso, metragem, aspectos construtivos, configuração e distribuição dos ambientes.

O primeiro ponto ao dar início em uma construção sob medida é a identificação da demanda, em que o cliente apresenta suas necessidades. Após esse período de entendimento da demanda, a Companhia busca encontrar a melhor área para o cliente visando os interesses previamente explicados. Com isso, ao encontrar a opção para o cliente, seguimos para uma proposta comercial, na qual é montada um *site selection* com opções e propostas adequadas. Por fim, com a aprovação do imóvel apresentado, inicia-se o processo de diligência (técnica e legal) para aquisição da área, com o consequente desenvolvimento do projeto com acompanhamento da Fulwood, e, finalmente, a entrega do ativo.

Canais de comercialização: Utilizamos também as mídias sociais para comercializar as operações da Fulwood. Possuímos mais de 5.700 seguidores no LinkedIn, mais de 5.400 seguidores no Facebook e mais de 2.900 seguidores no Instagram. Através dessas redes sociais, acreditamos conseguir atrair mais clientes para a Fulwood de forma independente. De tal modo que, atualmente, cerca de 73% dos contratos comerciais são originados internamente.

Nossos Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira combinada ou não. Para mais informações veja os itens “4.1 Fatores de Risco” e “4.2 Riscos de Mercado” deste Formulário de Referência, além dos fatores descritos abaixo, que podem eventualmente afetar nosso setor de atuação, participação de mercado, reputação, negócios e situação.

Tais pontos fracos, obstáculos e ameaças incluem ou podem incluir, entre outras situações, as seguintes:

- intervenções governamentais que resultem em mudanças no ambiente econômico, tributário ou regulatório no Brasil;
- capacidade da Companhia de implementar suas estratégias de crescimento, incluindo a expansão das atividades da Companhia em novas regiões e o desenvolvimento de novas soluções e serviços;
- capacidade da Companhia de atender seus clientes de forma satisfatória;
- capacidade de concretizar aquisições consideradas estratégicas e complementares pela Companhia;
- modificações em leis e regulamentos, incluindo os que são aplicáveis ao setor de atuação da Companhia e/ou que envolvem questões fiscais e trabalhistas, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

- conjuntura econômica do Brasil, particularmente nas regiões que operamos, incluindo, exemplificativamente, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional, inflação, taxas de juros, confiança do consumidor e liquidez no mercado financeiro de mercado de capitais;
- impossibilidade ou dificuldade relacionada à implementação de nossos projetos ou à venda de nossos produtos;
- condições que possam afetar nosso mercado e as condições financeiras de nossos clientes;
- mudanças no cenário competitivo de nosso setor de atuação;
- mudanças nas nossas relações com nossos atuais e futuros fornecedores, clientes e prestadores de serviços;
- aumento em nossos custos, incluindo, mas não se limitando a (i) custos de operação e manutenção, (ii) encargos regulatórios e (iii) contribuições fiscais;
- fatores ou tendências que possam afetar nossos negócios, *market share*, condições financeiras, liquidez e resultados de nossas operações;
- nossa capacidade de manter níveis adequados de capitalização e endividamento e nossa capacidade de obter novos financiamentos e implementar nossa estratégia de expansão;
- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos clientes devido à pandemia da COVID-19, mesmo depois de ter sido substancialmente controlada; e
- os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sociais da pandemia da COVID-19, especialmente no Brasil e na medida em que continuam a causar graves efeitos macroeconômicos negativos.

Nossa Estratégia

Acreditamos que a implementação das nossas principais estratégias comerciais e financeiras nos proporcionará melhorias no desenvolvimento das nossas atividades, de forma a maximizar a lucratividade dos nossos acionistas e propiciando vantagens sobre os nossos concorrentes. Nossa estratégia contempla os fatores descritos a seguir:

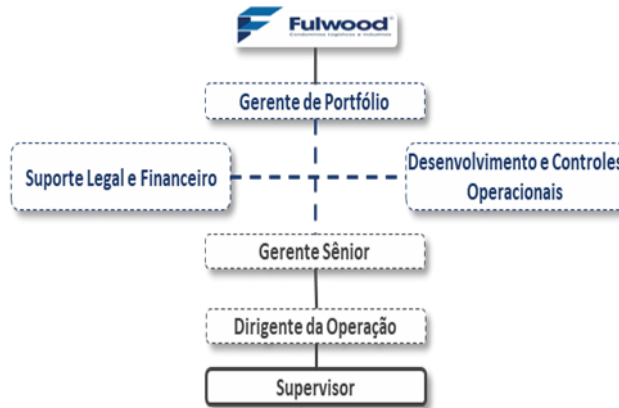
Seleção criteriosa dos ativos do portfólio: Realizamos um processo de seleção dos ativos através da imersão no projeto, desde a identificação de potenciais regiões com sucesso promissor até a administração e gestão de algum empreendimento pronto (*property management*).

Gestão e administração de ativos: Em relação a gestão do ativo, fazemos também levantamentos técnicos e periódicos no setor imobiliário para melhor entendimento do cenário de condomínios logísticos, além da coordenação e gerenciamento das atividades condominiais e elaboração dos orçamentos. A Companhia se beneficia de taxas de 2% a 3% do recebível do aluguel e/ou do preço de venda em caso de alienação do ativo e comissão equivalente a 1 aluguel na celebração do arrendamento/renovação.

Também, realizamos atribuições de serviço de síndico, que tem como operações a coordenação de assembleias, gerenciamento das finanças, através de orçamento de receitas e despesas e supervisão e fiscalização das operações. Para tal é cobrado R\$0,33/m² via taxa de condomínio.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Possuímos uma estrutura de gestão, visando a melhor eficiência de nossas operações.



Rentabilização da operação nas diferentes etapas da operação: Buscamos participar e gerar receitas e agregar valor através de todos os processos do negócio. A partir da compra e construção do condomínio logístico, até o ganho de capital na venda desse ativo quando da reciclagem de portfólio. Entre o desenvolvimento e a reciclagem do ativo, geramos receitas à Companhia por meio da cobrança de aluguel dos ativos do nosso portfólio e através da execução da administração e gestão do mesmo. Possuímos uma estratégia de maximizar a rentabilidade do projeto e, posteriormente, por meio do desinvestimento, a fim de gerar caixa à Companhia para a aquisição de novos ativos.



Foco em regiões com potencial de crescimento: Por meio de um criterioso trabalho de diligência, focamos em regiões que acreditamos possuir grande potencial de crescimento no longo prazo, que representem mercados menos saturados e custosos, abrindo espaço para maiores retornos no projeto. Um exemplo disso é a nossa grande exposição na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais, onde temos um ABL total de 78.553m² em galpões e condomínios logísticos de qualidade (Triple-A). Devido a tais construções na cidade, pudemos obter custos vantajosos para aquisição do terreno e construção de mais galpões na região.

Na data deste Formulário de Referência, todos os nossos condomínios logísticos possuem taxas de ocupação de 100%, se mostrando galpões com comprovada rentabilidade.

Expansão no segmento de "big boxes": uma de nossas estratégias é diversificar nosso portfólio de galpões logístico-industriais, além de construções modulares, para big boxes. Entendemos que, além do modelo tradicional, modular, o modelo de big boxes apresentará um crescimento relevante nos próximos

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

anos, dado a necessidade de espaço maiores com o avanço das vendas através do e-commerce no mercado brasileiro.

No modelo de construção modular, os espaços de apoio à operação (escritórios, vestiários e banheiros, entre outros) estão localizados dentro do próprio galpão. Já no modelo de galpão big boxes, temos um melhor aproveitamento do espaço interno do galpão, com espaços de apoio localizados no exterior, liberando mais espaço para armazenamento e aumentando a sua eficiência.

Nossos galpões big boxes são Extrema Business Park Bloco I, Bloco II e Bloco III, sendo que dois deles estão locados para empresas voltadas para o segmento de e-commerce.



Complexo Extrema Business Park – Blocos I, II e III (terreno/em construção)

Parcerias com Fundos de Logística no Brasil: Buscamos também realizar parcerias estratégicas com fundos de logística imobiliária no Brasil.

Em 2020, realizamos uma parceria com a Vinci Partners para impulsionar o desenvolvimento de galpões logísticos com foco em ganho de capital. No total, foram gerados R\$ 1,0 bilhão para realização de ativos em um fundo de desenvolvimento.

Temos alguns de nossos ativos no fundo VILG11, da Vinci, sendo eles o Parque Logístico Osasco, Jundiaí B. Park, Castelo 57 B. Park, Fernão Dias B. Park, Centro de Distribuição Privalia. Ademais, através de um novo fundo, VFDL, iremos expandir nossa parceria para os ativos Extrema B. Park – Bloco 3, Infinity B. Park e Rio Linha Vermelha.

Como gestora/administradora, a Fulwood cobra uma taxa de 6% sobre os custos de construção, o que pode aumentar o faturamento da empresa entre 2021 e 2023.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Podemos usar o caso do Parque Logístico Osasco como exemplo da parceria com a Vinci. O preço de aquisição do ativo foi de R\$ 62,0 milhões, sendo 80,0% da Vinci, via VILG11 e 20,0% da Fulwood. Localizado na região de Osasco, o ativo possui 30.397 m² de ABL com 23.645 m² de capacidade de armazenamento, 6 toneladas/m² de capacidade do piso, 12 metros de pé direito e 10,8 x 22,5 metros de distância entre os pilares.



Parque Logístico Osasco

Impactos da COVID-19 em nossas atividades

A OMS declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do Coronavírus (COVID-19) e esta declaração desencadeou severas medidas por parte das autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de estabelecimentos de comércio em geral e locais de trabalho.

Até o momento, os impactos vivenciados pela Companhia referem-se, exclusivamente, à necessidade de adoção temporária e adaptação ao teletrabalho, e, embora até o momento a Companhia não tenha vivenciado impactos relevantes e significativos em fatores importantes como queda de vendas, aumento de distratos, diminuição de receitas, diminuição de pessoal ou paralisação nas atividades, sabe-se que os impactos decorrentes da pandemia de COVID-19 são contínuos e imprevisíveis e, portanto, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios.

Os impactos da COVID-19 foram sentidos no final do mês de março/2020, sem impactos materiais, sendo rapidamente recuperados. E os indicadores subsequentes apresentaram tendência positiva.

Nesse sentido, note-se que a Companhia, no período entre 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2021, entregou novos empreendimentos (Parque Logístico Osasco, Extrema Business Park Bloco II e Unique Business Park) e adquiriu outros galpões de propriedade de seus acionistas, de forma a consolidar a Área Bruta Locável (ABL) atualmente detida de 70.345 m², o que sugere, portanto, que até tal data, nossos negócios não foram adversamente afetados pela pandemia.

Para mais informações sobre os impactos da COVID-19 nos negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia, vide o fator de risco "A extensão, a percepção e a forma pela qual a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS") em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios", constante do item 4.1 deste Formulário de Referência, bem como a análise das demonstrações de resultado da Companhia do período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 em relação ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, e do balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2020 em relação a 31 de dezembro de 2019, constantes do item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

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

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

(a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia são exercidas por meio de um único segmento operacional, conforme divulgados em suas demonstrações financeiras.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2021		2020		2019	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
Receita operacional líquida	148.772	100%	72.340	100%	40	100%

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

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2021		2020		2019	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
Lucro líquido	42.324	100%	97.160	100%	34.837	100%

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

(a) Características do processo de produção

O processo de produção da Companhia é verticalizado, com atuação direta e constante dos nossos acionistas.

Este processo se inicia com a análise das tendências demográficas do mercado logístico e industrial em conjunto com as áreas econômica e social, tendo como finalidade, buscar as melhores oportunidades de investimento para a Companhia e as necessidades de cada mercado, ficando esta análise a cargo da área comercial e dos membros da nossa Diretoria.

Uma vez verificada a região de interesse, iniciamos a prospecção de terrenos para aquisição. Geralmente, a prospecção se dá por meio de corretores e imobiliárias locais, mas em alguns casos também somos assessorados por consultorias especializadas, tais como, Jones Lang LaSalle-JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers International, entre outras.

Aquisição de Terrenos

A Fulwood investe grande parte do seu tempo na busca e análise de terrenos para aquisição, uma vez que este é um dos principais fatores para o nosso sucesso – adquirir bons terrenos a bons preços. As aquisições de terrenos são analisadas de forma colegiada pela Diretoria, assessorada pelos departamentos comercial, jurídico e de engenharia, e aprovada pelo nosso CEO.

Os principais fatores que são levados em consideração pela Diretoria na tomada de decisão de aquisição dos terrenos incluem a localização, demanda esperada para a região, estoque na região, custo de aquisição, custo da obra (terraplenagem e construção civil), topografia do terreno e acessibilidade.

A aquisição dos terrenos é sempre condicionada à superação de diligência técnica e legal, que têm como finalidade reduzir os riscos de contingências, de desenvolvimento e viabilidade de implementação de nossos projetos.

A aquisição dos terrenos pode ser feita por meio da aquisição direta dos terrenos, pela aquisição de participação em sociedades detentoras de terrenos ou por permuta (quando o proprietário do terreno recebe determinada fração ou unidade imobiliária após a construção do empreendimento).

Durante nossa história, adquirimos terrenos por meio das dessas três modalidades.

Desenvolvimento e Aprovação de Projetos

Uma vez concluída a aquisição de um terreno, iniciamos a etapa de desenvolvimento do projeto. Neste momento, as equipes das áreas comercial e de engenharia trabalham em conjunto, tendo como base a implantação originalmente projetada para o terreno.

Contamos também com a colaboração de escritórios de arquitetura para nos auxiliar no desenvolvimento de produtos diferenciados.

Considerando os prazos geralmente verificados para obtenção das aprovações, iniciamos o trabalho junto aos órgãos públicos competentes de licenciamento do projeto legais a partir do momento que temos um estudo preliminar do projeto. Durante o processo de licenciamento, contratamos consultores terceirizados para a obtenção das aprovações necessárias. Todo o processo de licenciamento e aprovação é coordenado pela área de engenharia.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Construção dos Empreendimentos

Todos os processos de construção dos nossos empreendimentos são coordenados pela nossa área de engenharia, a qual possui uma equipe com grande experiência na condução dos processos de construção de empreendimentos logísticos e industriais.

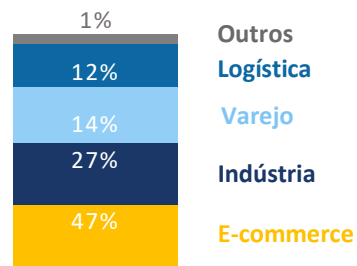
A construção dos nossos empreendimentos é integralmente realizada por meio da contratação de empresas prestadoras de serviços de construção e grande parte delas possui um longo histórico de relacionamento conosco. De qualquer forma, a Companhia realiza processos de concorrência entre os prestadores de serviços de construção para todas as obras. Esses potenciais prestadores de serviços de construção passam por processo interno de cadastramento e qualificação realizada por uma empresa terceirizada. Nosso processo de construção é altamente padronizado e usamos como base estruturas metálicas, pilares metálicos ou de concreto e piso industrial. Todas as nossas obras são acompanhadas e gerenciadas por engenheiros experientes neste tipo de construção, que são contratados pela Companhia para o gerenciamento de nossas obras.

Locação de Galpões

Em 31 de dezembro de 2021, aproximadamente 70% das nossas locações haviam sido desenvolvidas internamente por nossa área comercial, sem a intermediação de corretores e/ou brokers externos. De qualquer forma, contamos com forte relacionamento com uma grande rede de corretores/consultores, com atuação não exclusiva, que nos proporcionam diversas demandas diárias. Parte dessas locações são efetuadas por meio desses corretores/consultores, especializados no mercado de empreendimentos logísticos e industriais.

Quando assessorados por corretores/consultores, a remuneração ocorre apenas em caso de sucesso das negociações e geralmente apenas no início do recebimento dos aluguéis, tendo como base o valor de um aluguel da respectiva locação, conforme a tabela CRECI.

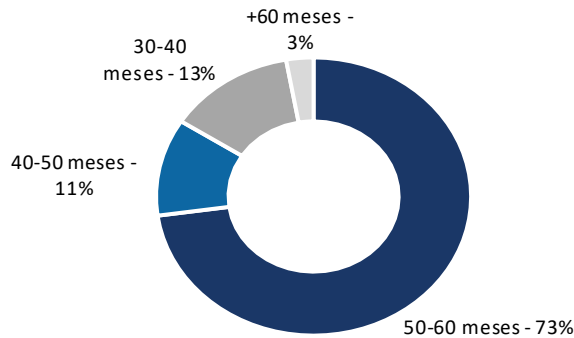
O gráfico abaixo indica a distribuição dos segmentos de nossa carteira de clientes, conforme a ABL de nosso portfólio, em 31 de dezembro de 2021:



Nossos contratos de locação possuem prazos que variam de dois a dez anos, sendo que alguns deles possuem possibilidade de renovação automática da locação pela locatária, desde que observada comunicação com prazo de antecedência de 6 meses, pelo mesmo período original e pelo mesmo valor de aluguel, corrigido pelo índice de atualização. Atualmente, todos os nossos contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/91.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

O gráfico abaixo indica a duração média dos nossos contratos de locação, em 30 de junho de 2021:



Todos os nossos contratos de locação estabelecem multa pelo encerramento unilateral antecipado do contrato pelo locatário, bem como obrigatoriedade de restituição de eventuais carências e descontos concedidos durante a vigência do contrato. Outras penalidades também são aplicadas em caso de descumprimento das cláusulas contratuais. Nossos contratos de locação também contam com algum tipo de garantia para o pagamento em caso de inadimplência do cliente (ex: carta fiança bancária, seguro fiança, depósito caução e/ou fiador).

O valor dos aluguéis é reajustado, de forma automática, anualmente por um indexador de inflação, sendo geralmente estabelecido o IPCA.

Alienação e Administração de Empreendimentos

Parte da estratégia de atuação e desenvolvimento da Companhia está focada no desinvestimento de seus empreendimentos. Esta estratégia está presente desde o início de nossas atividades e em 30 de junho de 2021, a receita decorrente da venda de empreendimentos pelas subsidiárias e investidas da Companhia totalizou R\$ 69.708 mil.

Passamos a prestar os serviços de administração de imóveis (*Property Management*) aos nossos parceiros e sócios desde 2012. Em todos os empreendimentos alienados pela Companhia nos três últimos exercícios e no exercício social corrente, a Companhia foi contratada pelos adquirentes para a prestação destes serviços.

Recentemente, no exercício social corrente, passamos a prestar os serviços de *Property Management* para nossos clientes que ocupam a totalidade da área bruta locável de um dado empreendimento ("Monousuário").

Consultoria Imobiliária

Em 2020, a Companhia e a gestora de recursos Vinci Partners firmaram parceria para a constituição de uma *joint venture* para investimentos no montante de R\$ 1 bilhão no desenvolvimento de galpões de padrão "triple A". Com a implementação da *joint venture* por meio da constituição do Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário ("VFDL"), a Companhia foi contratada pelo VFDL para atuar como seu consultor imobiliário. Considerando que o VFDL já iniciou seu investimento nos primeiros projetos, a atividade de consultor imobiliário passará a ser uma nova linha de receita de prestação de serviços para a Companhia.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

(b) Características do processo de distribuição

Não aplicável, uma vez que a atividade da Companhia não envolve a distribuição de produtos.

(c) Características dos mercados de atuação

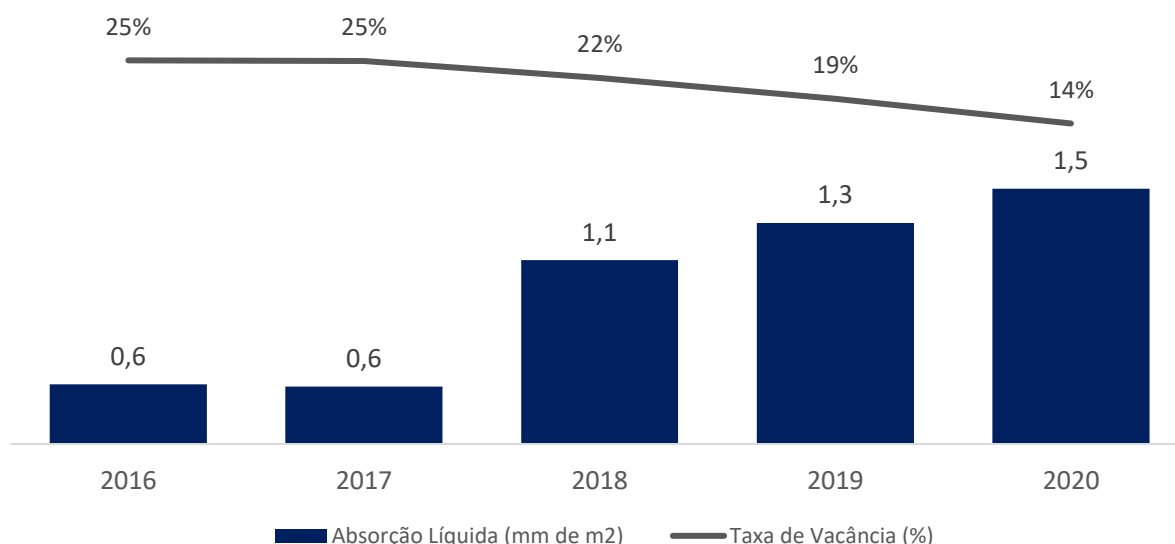
Mercado de Galpões e Centros de Distribuição

O mercado de galpões logísticos no Brasil tem seu desenvolvimento vinculado ao crescimento econômico do país, principalmente decorrente da necessidade logística dos setores da economia.

Esse mercado vem se desenvolvendo de maneira gradual após o período de desaceleração econômica imposta pela crise mundial de 2008 e pelas crises brasileiras dos anos 2012 a 2016. Atualmente, as tendências desse mercado são positivas visto o reaquecimento econômico, as dinâmicas setoriais ligadas principalmente ao crescimento do e-commerce, além de perspectivas de crescimento econômico sustentável a partir de 2020. Alguns exemplos dessa retomada foram os contratos em condomínios logísticos assinados em 2020 pelo Mercado Livre (Área total de 75 mil m²), pela Ford (Área total de 77 mil m²), pela Luft (Área total de 114 mil m²) e pelo BIG (Área total de 55 mil m²), todos na cidade de Cajamar, SP. Além desses, ainda no ano de 2020 a Kuehne + Nagel assinou um contrato de locação por uma área de 25 mil m² na cidade de Louveira, SP e a DHL fechou um contrato em São Paulo, SP, por uma área de 19 mil m². Neste ano, a Amazon também assinou um contrato para locação de um condomínio na cidade de Cajamar, SP, com área total de 57,9 mil m².

A partir da análise dos dados de absorção líquida em condomínios logísticos de alto padrão, que representam o aumento ou diminuição real de espaços ocupados entre períodos, e a taxa de vacância do mercado brasileiro, é possível observar a retomada do crescimento a partir do ano de 2016. De acordo com dados a respeito do mercado de Condomínios Logísticos da consultoria Jones Lang LaSalle ("JLL"), no ano de 2017 absorção líquida foi de cerca de 0,6 milhões de m² e a taxa de vacância estava em 25%, já em 2020 a absorção líquida totalizou 1,5 milhões de m² e a taxa de vacância atingiu 14%.

Evolução da Absorção Líquida (mm m²) e Taxa de Vacância (%) em Condomínios Logísticos de Alto padrão no Brasil



Fonte: JLL

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Para o ano de 2021, de acordo com a JLL, a tendência para a taxa de vacância deve continuar baixa, sendo que no segundo semestre a taxa registrada foi de 12,8% e a previsão para o fim do ano é de 12,4%. Quanto à absorção líquida, espera-se que o ano de 2021 atinja um total próximo ao de 2020, de 1,5 milhões de m².

Ainda segundo a JLL, em 2020 apenas três setores representaram mais de metade de toda a área logística movimentada, foram eles Veículos e autopeças; Atacado, transporte e Logística; e Varejo e e-commerce, com 9,7%, 13,5% e 29,5% respectivamente.

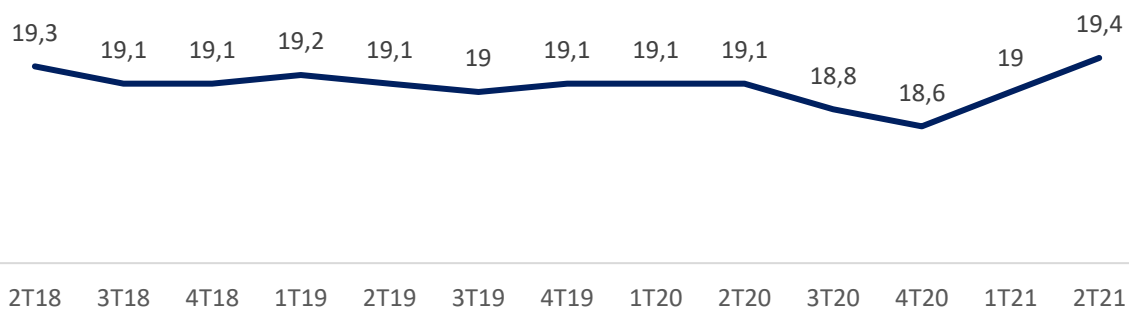
Participação por Setor na Movimentação de Área Logística do Brasil em 2020 (%)



Fonte: JLL

De acordo com empresa de pesquisa Colliers, o preço médio pedido nos condomínios logísticos no Brasil para o 2º trimestre de 2021 fechou em R\$ 19.4/m², aumento de 4,3% quando comparado ao final de 2020, o que foi impulsionado principalmente pela melhora do cenário econômico brasileiro após a crise do Covid-19, que elevou a demanda por condomínios logísticos. Tal cenário elevou o preço médio a níveis próximos aos observados em 2018.

Preço Médio Pedido em Galpões Logísticos de Alto Padrão no Brasil

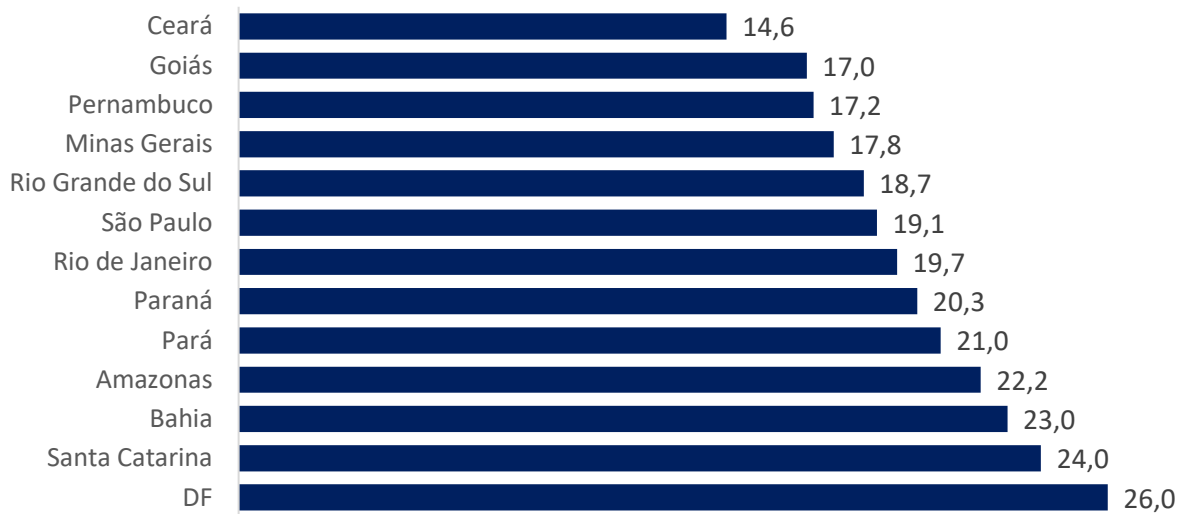


Fonte: Colliers

Observando o Preço Médio do 2º trimestre de 2021 individualmente entre os estados brasileiros e o Distrito Federal, é possível perceber grande amplitude nos preços praticados no país, com uma diferença de mais de 70% entre os preços praticados no Ceará e no Distrito Federal.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Preço Médio Pedido no 2º trimestre de 2021 em Galpões Logísticos de Alto Padrão por Estado no Brasil (R\$/m²)



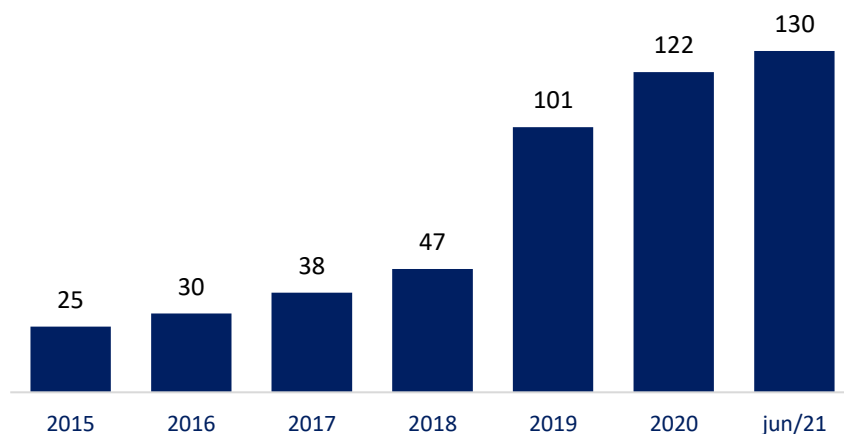
Fonte: Colliers

Mercado Brasileiro de Fundos de Imobiliários (FIIs)

Os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) são um dos principais compradores de galpões da Fulwood. Os FIIs consistem em uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos no mercado imobiliário. A partir da captação de recursos com a venda de cotas, os FIIs realizam a aquisição de imóveis para locação, venda ou arrendamento. Esse tipo de investimento possibilita o investidor aplicar em ativos imobiliários sem a necessidade de comprar um imóvel e os retornos gerados pelos fundos são distribuídos periodicamente aos seus cotistas.

Os FIIs têm um perfil intermediário entre a opção de investimento em renda fixa e renda variável, o que vem atraindo novos investidores no Brasil. Os mercados primário e secundário de cotas de FII no Brasil vem se fortalecendo ao longo do tempo, exibindo resiliência em períodos de desempenho macroeconômico fraco e avançando rapidamente com os sinais de melhorias nas expectativas de crescimento. Entre 2015 e junho de 2021, o valor de mercado cresceu de R\$ 25 bilhões para 123 bilhões, um crescimento de cerca de 5,2x. Além disso, o número de investidores em FIIs saltou de 89 mil em 2015 para cerca de 1,4 milhões em 2020, como indicado nos gráficos abaixo:

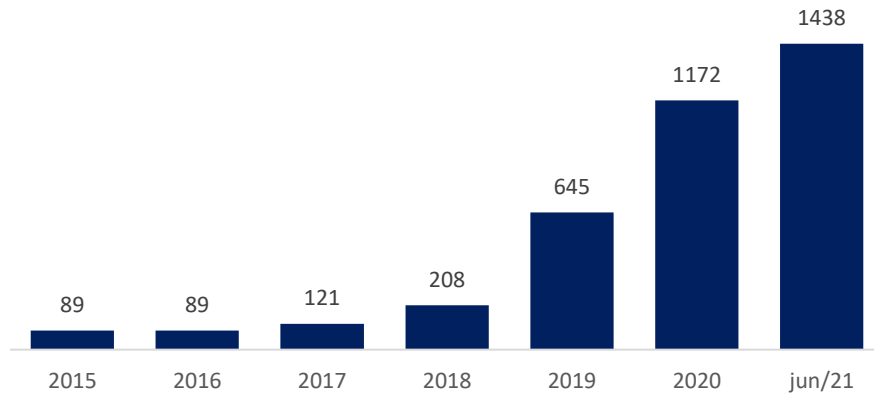
Valor de mercado de FIIs (R\$ Bilhões)



Fonte: B3

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Evolução de investidores com posição em custódia (mil)



Fonte: B3

Meios de Transporte Logístico Brasileiro

O setor logístico é um pilar de todos os outros setores econômicos do país. A agricultura e a indústria, por exemplo, estão crescendo e evoluindo com maior complexidade e novas demandas. Esse desenvolvimento impulsiona o crescimento do setor logístico a proporcionar soluções de maior valor para a cadeia produtiva de seus clientes. No Brasil, este setor é predominantemente marcado pelo transporte rodoviário no país. De acordo com dados da Confederação Nacional do Transporte, 60% da matriz de transporte brasileira é composta pelo transporte rodoviário, seguido pelo transporte ferroviário com 23%, e o hidroviário e aéreo, que juntos somam 17%.

Matriz de Transporte Logístico Brasileiro



Fonte: CNT

Tecnologia Aplicada a Logística

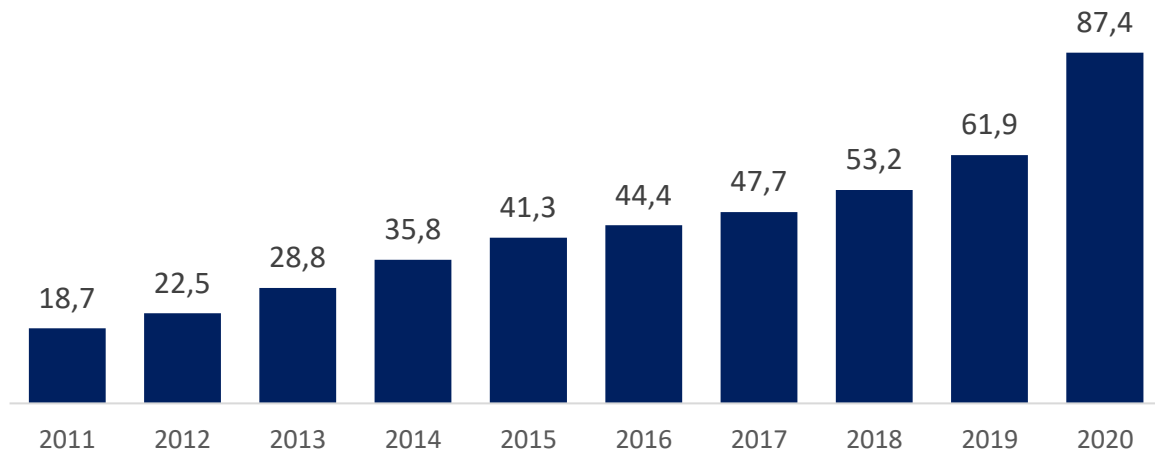
Os centros logísticos, principalmente os centros de distribuição, estão adotando tecnologias cada vez mais modernas para melhorar a eficiência em suas operações. Um exemplo é o uso de robôs que dentro da operação dos galpões, que tem funções que vão desde o transporte interno da carga de forma automatizada, a embalagens de mercadorias e controle de estoque. Além disso, as empresas têm adotado o uso de *wearables* para que seus funcionários se conectem aos robôs através da tecnologia IoT, o que desenvolve um ecossistema para maximizar a eficiência e minimizar os esforços físicos por parte dos colaboradores. Dessa maneira, novos galpões logísticos mais modernos estão sendo construídos com a estrutura necessária e equiparada para a instalação dessa tecnologia.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

O Mercado de E-commerce no Brasil e seu Impacto no Setor Logístico

Nos últimos anos, o mundo vem sendo tomado cada vez mais pelo digital. A receita provinda de vendas online dentro das empresas tem crescido exponencialmente, principalmente depois da eclosão da pandemia do Covid-19 em março de 2020. De acordo com dados da Ebit|Nielsen, as vendas no e-commerce cresceram 41% apenas em 2020, chegando a 87,4 bilhões de reais e acumulando um CAGR 19,4% nos últimos anos (2010 – 2020).

Vendas do e-commerce brasileiro em bilhões de R\$

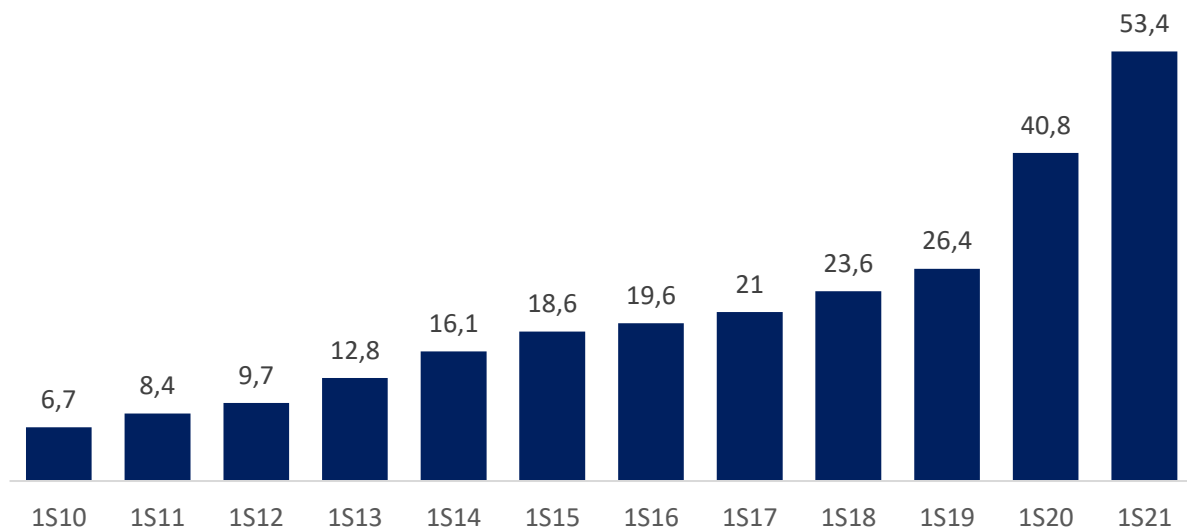


Fonte: Ebit | Nielsen

Já no primeiro semestre de 2021, as vendas do e-commerce atingiram R\$53,4 bilhões, representando um aumento de 31% em relação ao semestre anterior, o maior patamar histórico de vendas. No primeiro semestre de 2020, semestre da eclosão da pandemia, o aumento das vendas no e-commerce frente ao primeiro semestre de 2019 foi de mais de 50%.

Vendas do e-commerce brasileiro em bilhões de R\$

Evolução semestral do comércio eletrônico brasileiro



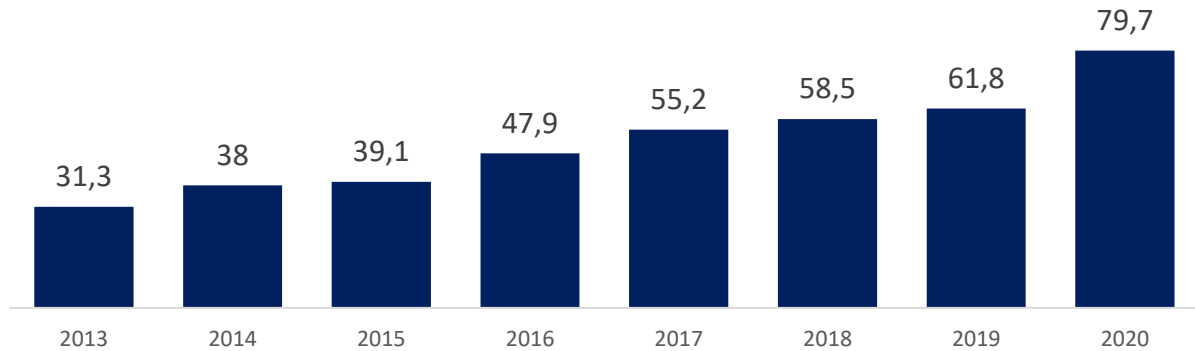
Fonte: Ebit | Nielsen

Estes resultados são fruto de uma maior penetração do e-commerce nos hábitos de consumo brasileiro. A necessidade de distanciamento social fez com que pessoas buscassem outros meios para fazer suas compras, principalmente em períodos de restrições mais duras, como durante o fechamento do comércio

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

tradicional. Do outro lado, dada necessidade de aumentar suas vendas, grandes varejistas brasileiras estão investindo grandes quantias para melhorar suas redes de fornecimento e de entregas, tendo em vista a exigência dos consumidores por prazos de entrega cada vez menores.

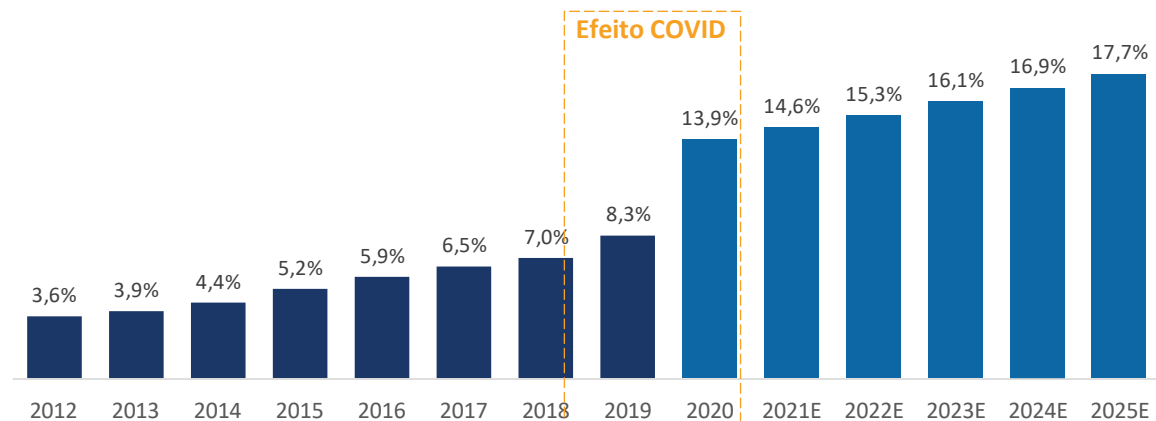
Quantidade De Consumidores Do E-Commerce Brasileiro Em Milhões
Evolução do número de consumidores



Fonte: Ebit | Nielsen

Desta maneira, a indústria de galpões logísticos é afetada diretamente por este movimento, já que estes servem de local de armazenamento e distribuição de estoque de grandes companhias. De acordo com dados da Colliers, 32% dos galpões alugados em 2020 foram impulsionados pelo e-commerce. Desde o começo da pandemia, o crescimento do e-commerce dentro do setor logístico foi de 45,4%.

Penetração do e-commerce no Brasil



Fonte: Euromonitor

(i) Participação em cada um dos mercados

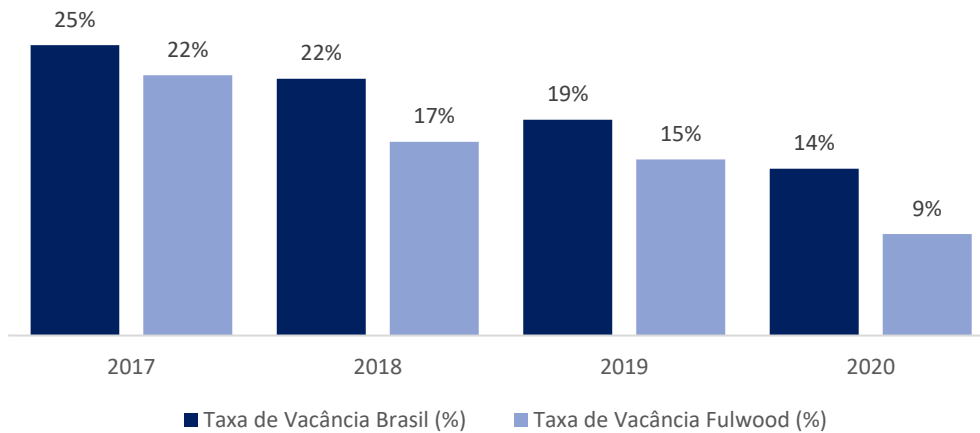
Participação da Companhia no Mercado

A Companhia atua no mercado de condomínios logísticos de alto padrão principalmente nos estados do Sudeste e Sul do Brasil. Galpões e condomínios logísticos representam 100% do ABL total dos empreendimentos da companhia.

A vacância histórica da companhia se mantém em níveis abaixo da média brasileira devido ao alto nível de eficiência em gestão comercial.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Evolução da taxa de vacância em galpões logísticos no Brasil e Fulwood (%)



Fonte: JLL e Companhia

(ii) Condições de competição nos mercados

Outros fatores que influenciam o comportamento dos mercados de atuação da Companhia

Benefícios fiscais ou Subsídios

A Companhia, por meio de suas subsidiárias, atualmente usufrui dos seguintes benefícios fiscais:

- FW2: De acordo com a Lei nº 4.376/2021, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW2, isenção de: (i) IPTU sobre o imóvel beneficiado, pelo período de cinco anos, contados a partir do exercício de 2021; e (ii) ISS somente quanto à contratação e subcontratação dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003, apesar de a isenção de ISS não ter sido usufruída tendo em vista o encerramento da obra anteriormente à concessão do benefício;
- FW6: De acordo com a Lei nº 4.377/2021, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW6, isenção de: (i) IPTU sobre o imóvel beneficiado, pelo período de cinco anos contados a partir do exercício de 2021; e (ii) ISS somente quanto à contratação e subcontratação dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003; e
- FW5: De acordo com a Lei nº 4.123/2019, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW5, remissão e isenção de ISS e ITBI no período de 2019 a 2022, referente ao empreendimento "Extrema Business Park". Destacamos que o benefício relativo ao ISS foi gozado apenas durante o período da obra, de setembro/2020 a maio/2021, para os serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003. No que tange ao ITBI, o benefício foi concedido e usufruído especificamente com relação à transferência, pela FW4 à FW5, do terreno sobre o qual foi desenvolvido o empreendimento Extrema Business Park – Bloco II.

Situações de monopólio ou oligopólio

O mercado de atuação da Companhia não é caracterizado pela presença de monopólio ou oligopólio.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Custo de matéria prima e outras despesas

Não se aplica, pois, a Companhia é uma prestadora de serviço e não depende de matéria prima para exercício de suas atividades. Ademais, a Companhia não possui outras despesas não relacionadas com suas atividades operacionais.

Dependência de tecnologia

Nosso modelo de negócios não é dependente de tecnologia.

Utilização de concessões e franquias

A Companhia não utiliza concessões e franquias.

(d) Eventual sazonalidade

Independentemente de eventual redução da atividade do mercado em determinado período do ano, entendemos que o mercado imobiliário brasileiro e, mais especificamente, nossa área de atuação não apresenta sazonalidade.

(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

As atividades da Companhia não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental. Além disso, a Companhia não tem conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental em virtude das características do processo produtivo da Companhia.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Os fornecedores da Companhia são avaliados por meio de critérios financeiros e técnicos. A Companhia possui especificações sobre a escolha de seus fornecedores, baseadas na qualidade do produto e em preço.

A Companhia não tem acordo de exclusividade com qualquer de seus fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado.

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

Um dos principais materiais para construção de nossos galpões é a estrutura metálica e possui poucos fornecedores no mercado. Mantemos bom relacionamento com grande parte deles e temos diversificado a contratação destes fornecedores. Em função da pandemia do COVID-19, foi verificada escassez da matéria-prima no mercado, impactando no prazo de entrega e gerando consecutivos aumentos de preços.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

A Companhia está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos em condições normais de mercado. De acordo, com a FGV - Fundação Getúlio Vargas, que acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCC-DI acumulado de 2020 foi de 8,81%, em 2019 foi de 4,15% e, em 2018, foi de 3,84%.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

No âmbito de suas atividades ordinárias, a Companhia realiza desinvestimentos de ativos. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou a venda de dois ativos para fundos imobiliários.

Assim, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, dois clientes representaram, respectivamente, 98% e 99% do total da receita líquida da Companhia.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

As receitas provenientes dos clientes acima identificados afetam o único segmento operacional da Companhia.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

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

Regulamentação geral

As atividades da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás, outorgas e licenças aplicáveis, dentre outros, à propriedade, à incorporação imobiliária, ao zoneamento, ao uso do solo urbano, à proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, à locação e ao condomínio edilício. A Companhia é obrigada a obter e manter determinadas licenças e autorizações relacionadas aos seus empreendimentos, tais como: licença de funcionamento emitida pela Prefeitura local, auto de vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), o "Habite-se" da edificação, as licenças ambientais (prévia, de instalação e operação), autorizações para supressão de vegetação e outorga de uso de recursos hídricos.

Conselhos Profissionais

A Lei Federal nº 6.839, de 30 de outubro de 1980, estabelece que o desempenho de determinadas atividades exige o registro de estabelecimentos no conselho profissional competente, em razão da atividade básica desempenhada, por meio de um Certificado de Registro de Pessoa Jurídica, juntamente com a presença de um profissional legalmente habilitado na função de responsável técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica ("ART") emitido pelo mesmo conselho profissional. Cada conselho profissional possui regras distintas acerca de prazos e procedimentos para a obtenção e renovação dos cadastros de pessoas jurídicas e de seus responsáveis técnicos.

Legislação Imobiliária

Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)

A Lei de Inquilinato dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes. Aprovada em 18 de outubro de 1991, ela foi alterada parcialmente pela Lei nº 9.256, em 09/01/1996, pela Lei nº 12.112, em 10 de dezembro de 2009 ("Lei nº 12.112/09") e pela Lei nº 12.744/12. Destacamos abaixo as principais características da Lei do Inquilinato.

No caso de alienação do imóvel durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo exercer tal direito no prazo de 30 dias, a contar da data de recebimento do comunicado/notificação do locador. O locatário preterido na sua preferência poderá haver para si o imóvel, depositando o preço de alienação e de outras despesas do ato de transferência, no prazo de seis meses, a contar do registro do ato de alienação do imóvel no registro de imóveis competente, e desde que o contrato de locação esteja averbado à margem da matrícula do imóvel, pelo menos trinta dias antes do registro do documento que tenha efetivado a transferência do imóvel. Caso o contrato não esteja averbado na matrícula do imóvel, o locatário poderá reclamar do locador apenas indenização por perdas e danos, sem direito de haver para si o imóvel.

Ocorrendo aceitação da proposta por qualquer locatário, eventual posterior desistência do negócio por este locatário implicará em sua responsabilidade de suportar os prejuízos por ele ocasionados ao locador, incluindo danos emergentes e lucros cessantes. Observado o direito de preferência acima descrito, se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de até 90 dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado, o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Lei do Inquilinato disciplina, ainda, o procedimento da ação renovatória, podendo ser proposta pelo locatário contra o locador para que o contrato de locação de estabelecimento comercial seja renovado de modo forçado. A ação pode ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Para que possa ser ajuizada, devem ser observados os requisitos do artigo 51 da referida lei, quais sejam, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; e (iv) ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de 1 (um) ano a 6 (seis) meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, por prazo indeterminado, locador ou locatário poderão denunciar o contrato a qualquer tempo, mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 dias para desocupação. Todas as garantias contratuais prestadas pelo locatário em contratos por prazo determinado, salvo estipulação em contrário, se estendem até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário e recebimento pelo locador.

No caso de contratos por prazo indeterminado a garantia por meio de caução e/ou fiador permanecem vigentes até a data da efetiva devolução do imóvel pelo locatário. Lembramos que atualmente a legislação outorga ao fiador a prerrogativa de exonerar-se da obrigação, mediante notificação ao locador, com 120 dias de antecedência, ficando o locatário obrigado a substituir a garantia em até 30 dias, sob pena de rescisão do contrato por infração grave. A maioria dos nossos contratos de locação são garantidos pela fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente de 03 a 12 vezes o valor do aluguel vigente, pelo prazo de 12 meses, garantia esta renovável sempre nas mesmas condições da garantia original.

O locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência (i) de prática de infração legal ou contratual; (ii) da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, (iii) da não substituição do fiador ou da garantia locatícia nos casos em que a lei permite que o locador exija essa substituição, e (iv) outras inadimplências contratuais. As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do imóvel. A Lei autoriza que o juiz decrete o despejo no prazo de 15 dias, em determinados casos específicos, quais sejam: (i) ter decorrido mais de 4 meses entre a citação e a sentença de primeira instância; ou (ii) o despejo houver sido decretado com fundamento em acordo descumprido, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e encargos ou, ainda, para realização de reparações urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las (artigo 9º da Lei do Inquilinato) ou no caso de ação de despejo fundamentada em denúncia vazia de contrato de locação vigente por prazo indeterminado (art. 46, §2º da Lei do Inquilinato).

Ademais, a cada 3 (três) anos, a Lei do Inquilinato permite a revisão dos aluguéis a valor de mercado. Tal reajuste a valor de mercado poderá resultar em um aumento ou diminuição significativo no valor do aluguel dos imóveis que alugamos.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e encargos da locação, o locatário e ou seu fiador, poderão evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo de 15 dias contados da citação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluído juros, correção e multa, se cabíveis. Sempre notificamos extrajudicialmente o locatário inadimplente para purgar a mora antes de qualquer medida contenciosa. Esta medida tem surtido resultado positivo para a diminuição da inadimplência.

Licenças Imobiliárias

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A operação normal dos nossos estabelecimentos está sujeita, entre outros fatores, ao cumprimento das regras de zoneamento aplicáveis em cada município e região, bem como à obtenção de alvará de licença de uso e funcionamento, emitido pela municipalidade competente, e licença do corpo de bombeiros competente, autorizando a operação regular do estabelecimento em questão. No âmbito municipal, a comprovação da regularidade da edificação do ponto de vista urbanístico e construtivo também é exigida, de modo que deve existir um habite-se válido para a edificação.

Em relação a todos os locais que ocupamos para o exercício de nossas atividades, devemos obter e renovar periodicamente determinadas licenças e autorizações, tais como o AVCB. Estabelecimentos que violem esses regulamentos, que não obtenham ou renovem suas licenças, que não cumpram com suas respectivas condições, ou cujas licenças não englobem a área total ocupada, podem estar sujeitos a sanções administrativas ou criminais, tais como a imposição de autos de infração, multas pelas autoridades competentes (cujo valor somente é determinado no caso específico), cancelamento de licenças, suspensão de atividades, interdição do respectivo estabelecimento (hipótese em que a Companhia ficará impedida de operar no respectivo imóvel até a devida regularização, podendo, inclusive, culminar no fechamento administrativo do imóvel), não pagamento do prêmio do seguro em eventual sinistro no imóvel e proibição de contratar com entidades governamentais, entre outras sanções, além da responsabilidade de reparar quaisquer danos causados.

Legislação Ambiental

Licenciamento Ambiental

De acordo com a Lei Federal nº 6.938/1981 ("Política Nacional do Meio Ambiente"), a construção, instalação, ampliação e operação de estabelecimentos ou atividades que utilizem recursos naturais ou que possam ser consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou, ainda, passíveis de causar degradação ambiental estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Nesse sentido, devido à natureza das atividades desenvolvidas pela Companhia na fábrica de estruturas metálicas e no centro logístico, a sua regular operação está sujeita ao licenciamento ambiental.

Conforme definido pela Resolução nº 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA"), o processo de licenciamento ambiental engloba, em regra, três diferentes licenças, cada uma correspondendo a uma fase particular do projeto: a Licença Prévia ("LP"), concedida na fase preliminar e que avalia as condições básicas de localização, instalação e operação do empreendimento e/ou atividade; a Licença de Instalação ("LI"), que autoriza a sua efetiva instalação e implementação, conforme as condições estabelecidas na fase preliminar; e, por fim, a Licença de Operação ("LO"), que autoriza o início de seu funcionamento ou das operações do empreendimento e/ou atividade licenciada. A competência para o licenciamento ambiental é definida na Lei Complementar nº 140/2011.

A depender das especificidades do empreendimento e/ou projeto, do âmbito de seus impactos ambientais e dos critérios de exigibilidade estabelecidos pelo órgão ambiental competente, o processo de licenciamento ambiental pode ocorrer de forma simplificada, ao invés do sistema trifásico previamente descrito. No caso de licenciamento ambiental de empreendimento ou atividade que tenham potencial de causar significativo impacto ambiental, a autoridade ambiental poderá exigir a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e apresentação do respectivo Relatório de Impacto Ambiental ("EIA/RIMA").

As licenças ambientais possuem validade limitada, de modo que deverão ser periódica e tempestivamente renovadas perante os órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade e irregularidade da atividade e/ou empreendimento. A Lei Complementar nº 140/2011 determina que a renovação de qualquer licença ambiental deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental. Ainda, as licenças ambientais podem conter condicionantes técnicas estabelecidas pela autoridade ambiental, que são condições de validade e o seu descumprimento pode impactar a regularidade das operações da Companhia. A ausência de licenças ou de autorizações dos órgãos ambientais para operação de atividades e/ou de empreendimentos

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

potencialmente poluidores ou o descumprimento de suas condicionantes sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, que, no âmbito federal, podem culminar em multas de R\$500,00 a R\$10.000.000,00, sem prejuízo de outras penalidades como embargo, desativação e demolição, dentre outras.

Contudo, cumpre destacar que no processo de licenciamento e aprovação de nossos empreendimentos, nos responsabilizamos exclusivamente pela obtenção das licenças, alvarás e autorizações relacionadas à construção (e disponibilização do empreendimento para uso) dos nossos empreendimentos, cabendo aos nossos locatários a obtenção de seus respectivos alvarás, licenças e autorizações, dependendo das atividades que irão desempenhar no galpão locado. Com o intuito de mitigar eventuais riscos à Companhia, nosso departamento de *Property* é responsável pelo monitoramento de todo o processo de obtenção e/ou renovação dos alvarás, licenças e autorizações dos clientes instalados em nossos empreendimentos.

Outras autorizações ambientais

Além do licenciamento, a legislação brasileira exige outras autorizações, licenças, permissões emitidas por autoridades governamentais de natureza ambiental a depender do tipo de atividade (e.g., uso de recursos hídricos, gestão de efluentes e gestão de resíduos sólidos, autorização para supressão de vegetação, autorização para uso de produtos controlados etc.).

Também podem ser obrigatórias consultas e manifestações por parte de outros órgãos de controle (e.g., FUNAI, IPHAN, INCRA) no caso de intervenção em áreas ocupadas por comunidades tradicionais (como povos indígenas e quilombolas) e em áreas com valor arqueológico, histórico e/ou cultural.

Responsabilidade Ambiental

Em caso de descumprimento de quaisquer normas ambientais aplicáveis, a Companhia pode ser responsabilizada em até três esferas, que podem incidir independentemente e cumulativamente: (i) civil; (ii) administrativa; e (iii) criminal.

Na esfera civil, aquele que causar dano ao meio ambiente é responsável por reparar e/ou indenizar o dano causado, independentemente de culpa. Aplica-se a responsabilidade de forma objetiva e solidária em relação a todas as partes direta ou indiretamente envolvidas na geração do dano. Nesse cenário, tendo mais de uma empresa contribuído para um dano ao meio ambiente, ou tendo o dano sido cometido por um prestador de serviço ou fornecedor (por exemplo, um terceiro responsável pela destinação de resíduos da Companhia), poderá ser demandada à remediação ou pagamento de indenização aquela que tiver maiores condições financeiras para fazê-lo, cabendo, posteriormente, direito de regresso contra as demais empresas envolvidas. Não existe, na legislação brasileira, previsão de teto ou limitação no valor a ser fixado a título de indenização pelo dano ambiental, o qual será proporcional ao dano causado. Apesar de não haver previsão legal, a doutrina e a jurisprudência têm entendimento majoritário de que a reparação e/ou indenização de danos ambientais não é passível de prescrição.

Na esfera administrativa, toda ação ou omissão que importe na violação de norma de preservação ao meio ambiente decorrente de culpa ou dolo, independentemente da efetiva ocorrência de dano ambiental, pode ser considerada infração sujeita a responsabilização. As multas por infração ambiental podem chegar a R\$ 50 milhões, sendo que a multa máxima é aplicada, geralmente, em casos de significativo impacto ambiental ou risco à saúde humana, podendo ter seu valor dobrado ou triplicado na hipótese de reincidência geral ou específica, respectivamente. Outras penalidades administrativas podem ser aplicadas e incluem, por exemplo, a suspensão de atividades e o embargo de obras.

A Lei Federal nº 9.605/1998 ("Lei de Crimes Ambientais"), por sua vez, prevê a responsabilização de todos aqueles que, de qualquer forma, concorrem para a prática de crimes contra o meio ambiente, sendo cada qual penalizado na medida de sua culpabilidade, devendo restar comprovado o dolo ou a culpa (negligência, imprudência ou imperícia) do infrator. Tal lei prevê, ainda, a responsabilidade da

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

pessoa jurídica, caracterizada se a infração for cometida (i) por decisão de seu representante legal ou contratual, ou de seu órgão colegiado; ou (ii) no interesse ou benefício da pessoa jurídica que representa. A responsabilidade da pessoa jurídica não exclui a das pessoas físicas, autoras, coautoras ou partícipes, o que estende a responsabilidade de tais atos aos membros das pessoas jurídicas que tenham participado de tais decisões ou tenham se omitido, quando poderiam evitar os prejuízos delas advindos. Sob esse prisma, as pessoas físicas estarão sujeitas a penas restritivas de direito e/ou privativas de liberdade na medida da sua contribuição ou omissão para ocorrência do crime. Por sua vez, a pessoa jurídica estará sujeita, alternativa, subsidiária ou isoladamente, às penalidades de multa, prestação de serviços à comunidade, suspensão parcial ou total de atividades, interdição temporária de estabelecimento, proibição de contratar com poder público ou dele obter subsídios, subvenções ou doações.

A Lei de Crimes Ambientais prevê ainda a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica sempre que esta representar um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. De acordo com a legislação brasileira, pode haver a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia para assegurar que recursos financeiros suficientes estejam disponíveis para a reparação e/ou a compensação dos danos causados ao meio ambiente. Nessa situação, acionistas e diretores podem ser pessoalmente responsáveis por recuperar os danos ambientais causados. Isso porque a teoria da desconsideração da personalidade jurídica prevê que, não obstante a limitação de responsabilidade aplicável às sociedades limitadas e anônimas, os bens dos acionistas podem ser utilizados como meios de compensação dos danos ambientais causados pela Companhia, o que pode gerar prejuízos financeiros aos seus acionistas.

Resíduos Sólidos

No que diz respeito à regulamentação de resíduos sólidos, nossas atividades estão sujeitas ao gerenciamento de resíduos sólidos e à elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos ("PGRS"), conforme delineado pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei Federal nº 12.305/2010, devido à natureza, composição ou volume dos resíduos gerados.

Na implementação do PGRS, mesmo que terceirizados os serviços de coleta, armazenamento, transporte, transbordo, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, por meio da contratação de prestadores de serviços devidamente licenciados e autorizados para a execução dessas atividades, a Companhia é considerada responsável pelos resíduos que gera durante todas as etapas do seu gerenciamento, não sendo isenta da responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos respectivos resíduos ou rejeitos por terceiros contratados.

De acordo com a Lei Federal nº 12.305/2010, a disposição inadequada dos resíduos sólidos, bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos podem ser fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, além da obrigação de reparar e/ou compensar os danos ambientais causados. As penalidades administrativas aplicáveis para a disposição inadequada de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, que cause ou não poluição efetiva, incluem, dentre outras, embargo da atividade ou da obra e multas de até R\$50 milhões.

Nos condomínios, os resíduos orgânicos e/ou recicláveis provenientes das operações dos locatários são depositados em containers posicionados nas áreas comuns e coletados por empresas privadas ou pela concessionária municipal. Em alguns casos, os materiais recicláveis que são gerados pelas operações dos nossos clientes, nas quais geram um volume substancial, são vendidos diretamente pelos ocupantes a empresas de reciclagem – este controle é feito individualmente por cada locatário. Já no caso dos empreendimentos Monousuários, o depósito e destinação dos lixos recicláveis e orgânicos são de responsabilidade do locatário.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Cadastro Técnico Federal do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis

A Política Nacional do Meio Ambiente também instituiu o Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais ("CTF/APP"), sob administração do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis ("IBAMA"), cujo registro é obrigatório para todas as pessoas jurídicas que realizem atividades potencialmente poluidoras descritas no Anexo I da Instrução Normativa nº 06/2013 do IBAMA.

De acordo com a Lei Federal nº 6.938/1981, alterada pela Lei Federal nº 10.165/2000, as pessoas físicas e jurídicas que exerçam as atividades potencialmente poluidoras e que não estiverem inscritas no CTF/APP incorrerão em infração punível com multa, cujo valor varia de R\$ 50,00 a R\$ 9.000,00, sem prejuízo da cobrança da Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental ("TCFA") devida para até 5 anos retroativos, com juros e encargos, quando aplicável. Além disso, o IBAMA pode impor outras sanções administrativas, como multas que variam de R\$ 1.000,00 a R\$ 100.000,00, caso entenda que o Relatório Anual de Atividades Potencialmente Poluidoras ("RAPP") não teria sido entregue de forma apropriada pelo empreendedor.

Recursos Hídricos

A Companhia também está sujeita à Lei Federal n.º 9.433/1997 ("Política Nacional de Recursos Hídricos") que, em termos gerais, determina a necessidade de obtenção de outorga e de autorização para os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final ou insumo de processo produtivo; (ii) extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final ou insumo de processo produtivo (poços tubulares); e (iii) lançamento de esgotos e/ou efluentes líquidos ou gasosos em corpo de água, dentre outros.

No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Companhia) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Considera-se infração administrativa a utilização de recursos hídricos para qualquer finalidade sem a respectiva outorga ou em desacordo com as condições estabelecidas, bem como a perfuração de poços tubulares sem a devida autorização ou o lançamento de efluentes de forma irregular, estando o infrator sujeito à aplicação de penalidades de multas que variam entre R\$ 100,00 e R\$ 50 milhões, proporcionalmente à gravidade da infração, além de embargos provisório e definitivo.

Nos casos dos condomínios, temos captação através de poço somente no D. Pedro e, para esta operação, temos um contrato com uma empresa gestora (Jundsondas) que faz as manutenções periódicas e análises mensais da qualidade da água.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias tóxicas ou resíduos, implicando impactos negativos sobre o meio ambiente.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida até que os seus efeitos se manifestem.

A existência de contaminação pode dificultar ou mesmo impedir a utilização desejada da área em razão dos riscos para a saúde pública e para o meio ambiente. Além disso, um imóvel com área contaminada é, geralmente, desvalorizado, porque a remediação envolve valores significativos.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A descoberta de contaminação exige providências por parte dos agentes governamentais, das entidades causadoras do dano ambiental e dos proprietários envolvidos. Deverão ser aplicadas medidas corretivas visando estabelecer níveis de qualidade compatíveis com um determinado uso futuro.

Feita a remediação, segue-se o monitoramento dos resultados obtidos por período de tempo a ser definido pelo órgão ambiental. Os resultados do monitoramento indicarão a eficiência da remediação.

Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, bem como a adoção de medidas corretivas ou que impeçam a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nestes locais poderá sujeitar os responsáveis pelo gerenciamento ambiental dessas áreas a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

O tema é tratado, entre outros diplomas legais (inclusive nas esferas estaduais), pela Resolução CONAMA nº 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

A existência de áreas contaminadas sujeita o infrator a sanções administrativas, tais como multas, que a depender da gravidade do impacto ambiental podem chegar em até R\$50.000.000,00, embargos, desativação das operações e demolição, dentre outras. Penalidades criminais podem ser impostas caso ocorram danos ambientais decorrentes da contaminação.

A Companhia não é proprietária de imóveis que contenham áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação, mas determinados imóveis em que figura como locadora podem vir a possuir áreas com essas condições.

Regulação relativa à Proteção de Dados Pessoais

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo Poder Judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020.

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

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o tratamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de tratamento de dados destine-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços ou tratar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estejam localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD é aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais.

A título exemplificativo, a LGPD prevê, dentre outras providências, o dever de transparência por parte do controlador dos dados, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigação de designar um encarregado pelo tratamento de dados, regras relacionadas a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, requisitos e obrigações relacionadas à transferência e compartilhamento de dados, com regime especial relacionado à transferência internacional de dados.

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

(b) Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia ainda não havia aderido a um padrão específico (nacional ou internacional) de proteção ambiental.

A Companhia realiza suas atividades em conformidade com práticas de segurança do trabalho, saúde e meio ambiente, baseada nos princípios que definem a estrutura das ações tanto de seus empregados quanto aos prestadores de serviços. A Companhia adota em seu posicionamento o compromisso e a responsabilidade com o meio ambiente, priorizando investimentos contínuos em pesquisas, estudos e na aplicação de novas tecnologias visando reduzir eventuais impactos ambientais.

As práticas ambientais da Companhia têm por objetivo estabelecer critérios e requisitos de saúde, segurança e meio ambiente a serem adotados por todas as unidades da Companhia, e se comprometem a cumprir todas as exigências da Portaria 3.214/78 do Ministério do Trabalho e alterações subsequentes, bem como cobrar dos seus terceiros contratados o cumprimento dessa norma.

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

Marcas

No Brasil, marcas são sinais distintivos visualmente perceptíveis que identificam e distinguem produtos e/ou serviços, não abarcando, portanto, sinais sonoros, gustativos e/ou olfativos. Em alguns casos, as marcas também possuem a função de certificar a conformidade de produtos e/ou serviços com determinadas normas e/ou especificações técnicas.

A Lei nº 9.279/1996 ("Lei de Propriedade Industrial") dispõe que a propriedade de determinada marca somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), autarquia federal responsável pelo registro de marcas e patentes, e outros direitos de propriedade intelectual no Brasil. Após a aprovação do registro de marca pelo INPI, o titular da marca

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

passa a deter a propriedade desta, sendo assegurado ao titular o direito de uso exclusivo, em todo território nacional, por um período determinado de 10 (dez) anos, prorrogável por períodos iguais sucessivos, mediante o pagamento de taxas adicionais ao INPI. Tal requisição precisa ser realizada no último ano de validade de registro, ou nos seis meses subsequentes ao término do período de vigência do registro.

Durante o processo de registro, aquele que requereu o registro de determinada marca (denominado "depositante") possui apenas uma expectativa de direito de propriedade para a identificação de seus produtos ou serviços e o direito de zelar pela integridade material e/ou reputação do sinal requerido. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas de retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento do pedido de registro pelo INPI; ou (iii) não contestação e/ou não cumprimento de exigência formulada pelo INPI.

Ainda, relevante destacar que o registro de determinada marca se extingue pela (i) expiração do prazo de vigência (quando da não renovação no prazo adequado); (ii) renúncia (abandono voluntário do titular ou pelo representante legal); (iii) caducidade (falta de uso da marca); ou (iv) inobservância do disposto no artigo 217 da Lei de Propriedade Industrial (necessidade da pessoa domiciliada no exterior manter procurador no Brasil), sendo, portanto, um requisito de manutenção do registro de marca a continuidade de seu uso, nos termos do pedido de registro depositado junto ao INPI.

A Companhia é originalmente titular do registro da marca "PARQUE LOGÍSTICO OSASCO" e do pedido de registro da marca "BETIM BUSINESS PARK".

Ademais, a Companhia adquiriu, por meio de instrumentos de cessão e transferência de marcas, a titularidade de 2 registros de marcas outrora pertencentes à FULWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., bem como 1 pedido de registro e 9 registros de marcas anteriormente pertencentes à FULWOOD INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Além da assinatura dos respectivos instrumentos, a Companhia já realizou os trâmites necessários para formalizar a alteração de titularidade de tais marcas perante o INPI.

Desse modo, a Companhia detém atualmente 14 registros e pedidos de registro de marcas relevantes para o desenvolvimento de suas atividades. Na data deste Formulário de Referência, todas as marcas em questão encontram-se devidamente registradas ou com pedido de registro perante o INPI.

Nomes de Domínio

Um nome de domínio é uma identificação de autonomia, autoridade ou controle dentro da internet. Os nomes de domínio seguem as regras e procedimentos do Domain Name System ("DNS"), de modo que qualquer nome registrado no DNS é um nome de domínio. No Brasil, o responsável pelo registro de nomes de domínio, bem como pela administração e publicação do DNS para o domínio ".br", a distribuição de endereços de sites e serviços de manutenção é o Registro.br.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia utiliza, para condução de suas atividades, o nome de domínio <www.fulwood.com.br>, devidamente registrado sob sua titularidade no Registro.br, que está vigente até 04 de novembro de 2030, sendo certo que o prazo poderá ser oportunamente renovado pela Companhia. Trata-se do único nome de domínio sob titularidade da Companhia registrado junto ao Registro.br.

Para mais informações, vide item 9.1.b deste Formulário de Referência.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior nos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior nos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

(c) Receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior nos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

7.8 - Políticas Socioambientais

7.8 - Políticas socioambientais

(a) Se a Companhia divulga informações socioambientais por meio de relatório anual, de sustentabilidade ou integrado

A Companhia ainda não possui uma política de responsabilidade socioambiental formalizada e não adota metodologia para reporte de informações socioambientais, mas está trabalhando para se adequar às diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI), Relato Integrado, *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

(b) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(c) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(d) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(e) Indicar se este relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e quais são os ODS materiais para o negócio da Companhia

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(f) Indicar, caso aplicável, o motivo para não atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU nas informações socioambientais divulgadas

A Companhia entende que a legislação atual não exige a divulgação de informações socioambientais que levem em conta os ODS correlacionados com suas atividades. Entretanto, a Companhia compreende a relevância do tema e está trabalhando na sua matriz de materialidade, para levantar seus temas críticos, e posteriormente, divulgar suas informações socioambientais, evidenciando a relação dos seus temas materiais com os ODS.

7.9 - Outras Informações Relevantes

7.9 - Outras informações relevantes

Práticas de *Environmental, Social and Corporate Governance* (ESG)

Apesar de ainda não possuímos uma política de responsabilidade socioambiental formalizada, conforme descrito no item 7.8 deste Formulário de Referência, buscamos estar alinhados com as principais práticas de responsabilidade ambiental e social.

Nossos acionistas fundadores proporcionam um alinhamento de interesses entre os acionistas, os quais possuem experiência internacional do nosso setor de atuação e contribuem adequando nossa estratégia às melhores práticas do setor globalmente. Adicionalmente, possuímos alto padrão de governança corporativa, incluindo um "*Código de Ética e Conduta*" formal e canal de denúncia confidencial, conforme descrito no item 5 deste Formulário de Referência.

Abaixo demonstramos algumas das nossas iniciativas de ESG:

A. Ações de Sustentabilidade:

1. Programa de separação de lixo reciclável;
2. Destinação de recicláveis por empresa especializada;
3. Destinação de produtos poluentes - pilhas, lâmpadas, baterias, óleos, etc. - por empresa especializada;
4. Análise anual do solo para acompanhar e comprovar a inexistência de contaminação no lençol freático;
5. Processo de tratamento de esgoto:
 - a. Análise periódica do esgoto tratado por laboratório externo;
 - b. Contrato com fornecedor de operação e manutenção da estação de tratamento;
 - c. Gestão de outorgas e licenças para operação do sistema junto aos órgãos públicos;
6. Substituição de toda iluminação por sistema em LED, com consumo 70 % inferior que as lâmpadas comuns;
7. Redutores de vazão e temporizadores nas torneiras para menor consumo de água;
8. Gestão e manutenção das Áreas de Preservação Permanentes (APPs);
9. Ponto de abastecimento para veículos elétricos;
10. Captação de água pluvial;
11. Cultivo de hortas nos condomínios;
12. Bicicletário;
13. Utilização de sistema de iluminação zenital para redução do consumo de energia nos galpões;
14. Obras de terraplenagem são realizadas apenas durante o período de seca, pois além de mais econômicas, evitam o carreamento de terra e assoreamento de córregos;
15. Espaçamento entre pilares de 22,5m x 22,5m, o que aumenta a eficiência e reduz consumo de materiais nas obras; e
16. Gestão da documentação legal referente as licenças ambientais.

7.9 - Outras Informações Relevantes

B. Ações de Responsabilidade social:

1. Campanha de vacinação contra gripe;
2. Campanha Outubro Rosa;
3. Campanha do agasalho;
4. Semana do meio ambiente; e
5. Campanha Novembro Azul.

C. Ações de Governança:

1. Processos de concorrências com negociações globais para todos os empreendimentos para serviços e fornecimentos, visando melhoria de qualidade e otimizar custos, centralizando em um único fornecedor;
2. Vistoria mensal nos galpões vazios: checklist preventivo de elétrica, hidráulica, piso, iluminação, paredes e telhado;
3. Engenheiro especializado para auditorias de manutenção e elaboração de laudos técnicos;
4. Atualização de Layout para cada novo locatário junto ao corpo de bombeiros via FAT;
5. Auditorias anuais de engenharia considerando toda estrutura predial, laudos e documentações;
6. Manutenções preventivas semestrais e corretivas por demanda, com contrato fixo com a fabricante dos telhados – Medabil. O contrato conta com cláusula de garantia de estanqueidade;
7. Fazer vistorias técnicas periódicas com engenheiros, supervisionando e coordenando qualquer reparo de manutenção ou conserto do imóvel;
8. Coordenar a limpeza dos galpões vagões antes da visita de potenciais inquilinos;
9. Criação e organização de campanhas e eventos junto à administradora;
10. Elaboração e envio de relatório de resultados aos investidores e de andamento das obras aos investidores e locatários.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 7.

8.1 - Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios extraordinários

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e que não tenham sido mencionadas no item 15.7 deste Formulário nos três últimos exercícios sociais.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

8.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais nos três últimos exercícios sociais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

8.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 8.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía ativos imobilizados relevantes. Para mais informações sobre os bens do ativo circulante relevantes, vide item 9.2 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 920510868 para a marca mista "PARQUE LOGÍSTICO OSASCO", na Classe NCL (11) 36	Até 17/08/2031	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de registro nº 921787413 para a marca mista "BETIM BUSINESS PARK", na Classe NCL (11) 42	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, que ainda pode ser indeferido pelo INPI. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a LPI, a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.
Marcas	Registro nº 905215460 para a marca mista "GUARULHOS BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 19/07/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 905270258 para a marca mista "ATIBAIA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 19/07/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 905270266 para a marca mista "EXTREMA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 12/07/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 905270274 para a marca mista "ITUPEVA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 19/07/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 906160839 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 36	Até 11/10/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 906160863 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 37	Até 11/10/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 906160871 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 42	Até 11/10/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 907039839 para a marca mista "FERNÃO DIAS BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 13/09/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 914106074 para a marca mista "EXTREMA 3 BUSINESS PARK", na Classe NCL (11) 36	Até 24/09/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de registro nº 920864597 para a marca mista "UNIQUE BUSINESS PARK", na Classe NCL (11) 36	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, que ainda pode ser indeferido pelo INPI. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a LPI, a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 830700099 para a marca mista "VIRACOPOS BUSINESS PARK", na Classe NCL (9) 36	Até 11/02/2024	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 909717273 para a marca mista "CASTELO 57 BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36	Até 21/11/2027	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Nome de domínio na internet	<www.fulwood.com.br >	Até 04/11/2030	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda	09.289.053/0001-49	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	7,080000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	509.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.054.446/0001-49	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	2.539.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.054.712/0001-33	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	2.786.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.596.813/0001-36	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	9.869.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
FW13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43.520.862/0001-58	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	0,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.528.992/0001-08	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	3.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
FW15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.528.771/0001-21	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	3.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.529.045/0001-23	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.	0,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	3.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.943.815/0001-07	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns e depósitos, a movimentação de mercadorias, a gestão de depósitos e armazéns, por conta própria e de terceiros, a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos, a locação de imóveis próprios, a exploração do ramo de imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais e a prestação de serviços de consultoria na área de logística.	50,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	699,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/12/2021	11.186.000,00		
31/12/2020	780,500000	0,000000	0,00					
31/12/2019	-98,650000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW5 Participações Ltda.	33.438.843/0001-23	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista e o planejamento, desenvolvimento de projetos, administração e gestão de imóvel próprio, incluindo a locação, compra e venda, composto de centro logístico e industrial, localizado na Estrada Municipal Vargem do João Pinto, Fazenda Matão, Gleba 01, bairro Ponte Nova.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	-46,970000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	17.193.000,00		
31/12/2020	1458,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.257.208/0001-75	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos.	37,140000
				Valor mercado				
31/12/2021	622816,670000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	37.363.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.659.385/0001-76	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	1.800.000,00		
31/12/2020	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.								
FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.664.274/0001-52	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Administração de bens imóveis próprios, a comercialização (compra e venda) de imóveis próprios, a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, como sócio ou acionista e o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento do setor aeroportuário na cidade de São Roque, no estado de São Paulo.	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2021	311,280000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2021	27.794.000,00		
31/12/2020	57,050000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

Os empreendimentos são desenvolvidos pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto e têm como atividade principal o desenvolvimento e locação de galpões logísticos e industriais.

9.2 - Outras Informações Relevantes

9.2 - Outras informações relevantes

Os ativos da Companhia descritos abaixo estão disponíveis para venda e, portanto, do ponto de vista contábil, são registrados no estoque - ativo circulante, conforme nossas demonstrações financeiras auditadas.

Descrição do bem do ativo circulante	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Condomínio Sorocaba B. Park – Galpão 8 e 16	Brasil	SP	Sorocaba	Própria
Condomínio Master Business Park – Galpão 11	Brasil	SP	Jundiaí	Própria
Condomínio D. Pedro Business Park – Terreno Expansão	Brasil	SP	Atibaia	Própria
Condomínio Bandeirantes Business Park – Galpão 5	Brasil	SP	Jundiaí	Própria
Parque Logístico Osasco – Galpões 1 a 6 / Espaço para Antena	Brasil	SP	Osasco	Própria
Extrema Business Park Bloco 2 – Centro de Distribuição	Brasil	MG	Extrema	Própria
Unique Business Park – Centro de Distribuição em construção	Brasil	MG	Extrema	Própria
Extrema Business Park Bloco 3 – Centro de Distribuição em construção	Brasil	MG	Extrema	Própria
Castelo 57 Business Park – Centro de Distribuição em construção	Brasil	SP	São Roque	Própria
Infinity Business Park – Terreno para desenvolvimento	Brasil	MG	Extrema	Própria
GCR – Terreno para desenvolvimento	Brasil	SC	Governador Celso Ramos	Própria

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Introdução

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9, devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, as quais foram elaboradas de acordo com as IFRS, emitidas pelo IASB, e as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e pela CVM.

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

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas demonstrações financeiras para (i) os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e; (ii) as mudanças nas linhas principais dessas demonstrações financeiras de período para período; e (iii) os principais fatores que explicam tais alterações.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações, ou em relação ao ativo total nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

Para informações a respeito dos efeitos da pandemia do COVID-19 nas atividades da Companhia e em sua condição financeira, vide item 10.9 deste Formulário de Referência.

(a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores da Companhia entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 31 de dezembro de 2021, o índice de endividamento total foi de 0,48. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 31.134 mil e a dívida bruta totalizava R\$ 35.042 mil.

Em 31 de dezembro de 2020, o índice de endividamento total foi de 0,87. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 140.687 mil e a dívida bruta totalizava R\$ 39.982 mil.

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento total foi de 1,60. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 19.047 mil e a dívida bruta totalizava R\$ 8.571 mil.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Indicadores Financeiros

Indicadores financeiros (em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Ativo circulante	166.704	187.864	27.709
Passivo circulante	45.880	45.882	1.950
Liquidez Corrente	3,63	4,09	14,21

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro		
	2021	2020	2019
Índice de Endividamento (Ativo Total/Passivo Total)	3,10	2,15	1,62
Índice de Endividamento Total (Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido)	0,48	0,87	1,60

A liquidez corrente é calculada através da divisão do ativo circulante com passivo circulante. A variação negativa deste índice quando comparado entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, deve-se, principalmente, a contratações de obras dos empreendimentos da FW5 Bloco 2 e FWI São Roque.

O índice de endividamento foi de 3,10 em 31 de dezembro de 2021, 2,15 em 2020 e 1,62 em 2019. O índice demonstra a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos de curto, médio e longo prazo.

O índice de endividamento total foi de 0,48 em 31 de dezembro de 2021, 0,87 em 31 de dezembro de 2020 contra 1,60 em 31 de dezembro de 2019, demonstrando as obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido.

(b) Estrutura de capital

Os Diretores da Companhia acreditam que a atual estrutura de capital da Companhia apresentou nos períodos indicados uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros, e condizente, em nossa visão, com suas atividades, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	70.272	87.929	27.761
Capital próprio (patrimônio líquido)	147.784	101.340	17.333
Capital total (terceiros + próprio)	218.056	189.269	45.094
Parcela de capital de terceiros	32%	46%	62%
Parcela de capital próprio	68%	54%	38%

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 147.784 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R\$ 70.272 mil, ou seja, 32% de capital de terceiros e 68% de capital próprio.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 101.340 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R\$ 87.929 mil, ou seja, 46% de capital de terceiros e 54% de capital próprio.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 17.333, enquanto o capital de terceiros representava um total de R\$ 27.761, ou seja, 62% de capital de terceiros e 38% de capital próprio.

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os Diretores da Companhia entendem que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez geral e corrente da Companhia em 31 de dezembro de 2021 eram de 0,48 e 3,63, respectivamente. Os índices de endividamento e endividamento total da Companhia em 31 de dezembro de 2020 eram de 0,87 e 4,09, respectivamente. Os índices de endividamento e endividamento total da Companhia em 31 de dezembro de 2019 eram de 1,60 e 14,21, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía aproximadamente R\$ 35.042 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía R\$ 39.982 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía R\$ 8.571 mil de empréstimos e financiamentos tomados.

Nesta data, não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido realizado integralmente. O relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Nos três últimos exercícios sociais, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos. Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (i) operação de negócios; (ii) desembolso de capital; e (iii) exigências de pagamento de seu endividamento.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

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

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

No item 10.1(f) deste Formulário de Referência estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia e as características de cada uma.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2021, o endividamento total da Companhia atingiu o montante total de R\$ 35.042 mil.

Em 31 de dezembro de 2020, o endividamento total da Companhia (representado pela soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante) atingiu o montante total de R\$ 39.982 mil,

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

representando um aumento de 366% em seu endividamento total quando comparado com o endividamento total em 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o endividamento total da Companhia atingiu o montante total de R\$ 8.571 mil, representando uma redução de 43% em seu endividamento total quando comparado com o endividamento total em 31 de dezembro de 2018.

Os Diretores da Companhia acreditam que a tabela abaixo resume as principais condições dos contratos de empréstimo e financiamentos celebrados pela Companhia em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

Modalidade	Início	Venc.	Taxa	2021	2020	2019
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45%a.a	4.762	6.667	8.571
Financiamento (ii)	25/08/20	25/08/25	9,77%a.a	8.878	10.315	-
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,3%a.a	7.333	8.000	-
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54a.a	7.500	8.000	-
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54a.a	6.569	7.000	-
				35.042	39.982	8.571
Circulante				10.650	6.198	1.905
Não circulante				24.392	33.784	6.666
(i)	Referem-se a operações de crédito para investimentos em coligadas/controladas, atualizadas pelo Swap, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há <i>covenants</i> pactuados.					
(ii)	Referem-se a operações de crédito com os recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há <i>covenants</i> pactuados.					

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Apresentamos abaixo as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento considerados pela Companhia como relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2021.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Até 31 de dezembro de 2021, a Companhia havia emitido 5 (cinco) Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") em favor dos seguintes bancos: Banco Bradesco S.A., Banco Bocom BBM S.A., Banco ABC Brasil S.A. e Banco Safra S.A. Tais Cédulas de Crédito Bancário totalizam o montante de R\$ 43.000 mil, com saldo devedor de R\$35.042 mil em 31 de dezembro de 2021. As principais características de tais Cédulas de Crédito Bancário estão elencadas no quadro abaixo:

#	Tipo de Contrato	Instituição Financeira	Data de Celebração	Vencimento	Valor	Taxa de Juros	Garantia
1.	Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel - Nº 237/3380/1506	Banco Bradesco S.A.	15/06/2018	17/06/2024	10.000.000,00	IPCA + 8,45% a.a.	Aval - Sr. Gilson Schilis e Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda.
2.	Cédula de Crédito Bancário Empréstimo - Capital de Giro Aval- FGI/PEAC Nº 014075688	Banco Bradesco S.A.	25/08/2020	25/08/2025	10.000.000,00	9,7722% a.a. / 0,78% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schilis Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES
3.	Cédula de Crédito Bancário Nº 602.214	Banco Bocom BBM S.A.	25/09/2020	25/09/2024	8.000.000,00	CDI + 4,3% a.a.	Aval - Sr. Gilson Schilis Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES
4.	Cédula de Crédito Bancário Nº 760702	Banco ABC Brasil S.A.	25/09/2020	25/09/2025	8.000.000,00	CDI + 5,5357% a.a. / 0,45% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schilis Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES
5.	Capital de Giro - com garantia do FGI "Fundo Garantidor para Investimentos"	Banco Safra S.A.	25/09/2020	25/09/2025	7.000.000,00	CDI + 5,5357% a.a. / 0,45% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schilis Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES

Adicionalmente, a Companhia celebrou, em 13 de abril de 2018, o "Instrumento Particular de Gerência de Derivativos" com o Banco Bradesco S.A., com prazo de vencimento indeterminado, não havendo valor, garantia ou juros pré-determinado.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía qualquer outra operação de longo prazo com instituições financeiras, além daquelas mencionadas no item anterior.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2021 possuem cláusula específica de subordinação, de forma que não há relação de preferência entre as mesmas. O grau de subordinação entre as dívidas da Companhia é determinado de acordo com as disposições da legislação em vigor.

(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 a alienação de controle societário

Não há restrições impostas a Companhia em seus contratos de empréstimo e financiamento, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas e à distribuição de dividendos.

Contudo, as CCBs mencionadas acima possuem cláusula restritiva quanto a: (i) alienação de parcela significativa de bens ou direitos do ativo permanente da Companhia, (ii) reorganizações societárias e alteração de controle, direto ou indireto, que envolvam a Companhia, (iii) vencimento antecipado cruzado, no caso de a Companhia deixar de adimplir qualquer obrigação da CCB ou de qualquer instrumento celebrado pela Companhia com determinada instituição financeira.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas cumpriam com todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Na data deste Formulário de Referência a Companhia não dispunha de nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido realizado integralmente.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(em R\$ mil, exceto %)	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Receita Operacional líquida	148.772	100,0%	72.340	100,0%	105,7%
Custos de Vendas	(73.134)	(49,2%)	(24.848)	(34,3%)	194,3%
Lucro bruto	75.638	50,8%	47.492	65,7%	59,3%
Despesas gerais e administrativas	(20.127)	(13,5%)	(1.200)	(1,7%)	1.577,3%
Tributárias	(1.281)	(0,9%)	(585)	(0,8%)	119,0%
Equivalência Patrimonial	173	0,1%	56.177	77,7%	(99,7%)
Outras Despesas Operacionais	(5.161)	(3,5%)	-	0,0%	0,0%
Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	(1.580)	(1,1%)	-	0,0%	0,0%
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	47.662	32,0%	101.884	140,8%	(53,2%)
Receitas financeiras	3.092	2,1%	1.233	1,7%	150,8%
Despesas financeiras	(3.934)	(2,6%)	(1.539)	(2,1%)	155,6%
Resultado financeiro líquido	(842)	(0,6%)	(306)	(0,4%)	175,2%
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	46.820	31,5%	101.578	140,4%	(53,9%)
Imposto de renda e contribuição social	(4.496)	(3,0%)	(4.418)	(6,1%)	1,8%
Lucro líquido do período	42.324	28,4%	97.160	134,3%	(56,4%)

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receita operacional líquida

Receita operacional líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 148.772 mil comparativamente a R\$ 72.340 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ 76.432 mil ou 105,7%. Este aumento é atribuído ao reconhecimento do POC da venda de 50% do ativo Extrema Business Park Bloco II locado para o Mercado Livre e vendido para o RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário ("RBRL11") e 80% do ativo Castelo 57 Business Park em São Roque para o VILG11 e das receitas de locações do Mercado livre que passaram a ser recebidos em 2021 e as transferências dos ativos para a Fulwood S/A que estavam em outras empresas do grupo.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 75.638 mil comparativamente a R\$ 47.492 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ 28.146 mil ou 59,3%. Lucro bruto representou 50,8% e 65,7% da receita líquida nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao reconhecimento do POC da venda de 50% do ativo Extrema Business Park Bloco II locado para o Mercado Livre e vendido para o RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário ("RBRL11") e 80% do ativo Castelo 57 Business Park em São Roque para o VILG11 e das receitas de locações do Mercado livre que passaram a ser recebidos em 2021 e as transferências dos ativos para a Fulwood S/A que estavam em outras empresas do grupo.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 20.127 mil comparativamente ao montante de R\$ 1.200 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ 18.927 mil ou 1.577,3%. Despesas gerais e administrativas representou 13,5% e 1,7% da receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente aos aluguéis garantidos, os aluguéis são pagos da FW5 Participações Ltda. ("FW5") para o RBRL11 e da FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FWI") para o VILG11 e as alocações das despesas na Fulwood S/A que estavam em outras empresas do grupo.

Equivalência Patrimonial

A equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 173 mil comparativamente a R\$ 56.177 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ 56.044 mil ou (99,7%). Equivalência patrimonial representou 0,1% e 77,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Esta redução é atribuído substancialmente a venda, em 2020, do ativo da FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. ("FW4") para o VILG11 e sem movimentações relevantes em 2021.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ (842) mil comparativamente a R\$ (306) mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ (536) mil ou 175,2%. Resultado financeiro, líquido representou 0,6% e 0,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a novos empréstimos adquiridos no final de 2020. Entre os meses de agosto e setembro de 2020 a Companhia captou junto às instituições financeiras o montante de R\$ 33.000 mil. Devido a esta captação os juros foram reconhecidos integralmente durante o ano de 2021.

Para mais informações sobre as operações financeiras acima descritas, vide item 10.1.f deste Formulário de Referência.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 46.820 mil comparativamente a R\$ 101.578 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ (54.758) mil ou (53,9%). Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social representou 31,5% e 140,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Esta redução se dá substancialmente a venda do ativo da FW4 no primeiro semestre de 2020, em 2021 houve aumento nas despesas administrativas e o reconhecimento das despesas do IPO.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ (4.496) mil comparativamente a R\$ (4.418) mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ (78) mil ou (1,8%). Imposto de renda e contribuição social representou 3,0% e 6,1% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a tributação sobre a venda dos ativos do Castelo 57 Business Park em São Roque e do ativo Extrema Business Park Bloco II em Extrema.

Lucro líquido do período

Lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 42.324 mil comparativamente a R\$ 97.160 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$ (54.836) mil ou (56,4%). Lucro líquido do período representou 28,4% e 134,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas alocadas na Fulwood S/A em 2021.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
Receita Operacional líquida	72.340	100,0%	40	100,0%	180749,5%
Custos de Vendas	(24.848)	(34,3%)	-	0,0%	0,0%
Lucro bruto	47.492	65,7%	40	100,0%	118629,5%
Despesas gerais e administrativas	(1.200)	(1,7%)	(100)	(250,0%)	1100,0%
Tributárias	(585)	(0,8%)	(35)	(87,5%)	1571,4%
Equivalência Patrimonial	56.177	77,7%	35.423	88557,5%	58,6%
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	101.884	140,8%	35.328	88320,0%	188,4%
Receitas financeiras	1.233	1,7%	985	2462,5%	25,2%
Despesas financeiras	(1.539)	(2,1%)	(1.165)	(2912,5%)	32,1%
Resultado financeiro, líquido	(306)	(0,4%)	(180)	(450,0%)	70,0%
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	101.578	140,4%	35.148	87870,0%	189,0%
Imposto de renda e contribuição social	(4.418)	(6,1%)	(311)	(777,5%)	1320,4%
Lucro líquido do exercício	97.160	134,3%	34.837	87092,5%	178,9%

Receita operacional líquida

Receita operacional líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$72.340 mil comparativamente a R\$40 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$ 72.300 mil ou 180749,5%. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos da FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBRL11 e FWI para o VILG 11.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$47.492 mil comparativamente a R\$40 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$47.452 mil ou 118629,5%. Lucro bruto representou 65,7% e 100% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos da FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBR L11 e FWI para o VILG11.

Equivalência Patrimonial

A equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$56.177 mil comparativamente a R\$35.423 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$20.754 mil ou 58,6%. A equivalência patrimonial representou 77,7% e 88557,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020 das investidas FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBRL11 e FWI para o VILG11. Já em 2019 foram vendidos os ativos da FW Extrema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. e da FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW2")

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$(306) mil comparativamente a R\$(180) mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$(126) mil ou 70,0%. Resultado financeiro líquido representou 0,4% e 450,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Entre os meses de agosto e setembro de 2020, a Companhia captou junto as instituições financeiras o montante de R\$ 33.000, o que acarretou juros maiores em 2020 com relação a 2019.

Resultado antes dos tributos sobre o lucro

Resultado antes dos tributos sobre o lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$101.578 mil comparativamente a R\$35.148 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$66.430 mil ou 189,0%. Resultado antes dos tributos sobre o lucro representou 140,4% e 87870,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$4.418 mil comparativamente a R\$311 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$4.107 mil ou 1320,4%. Imposto de renda e contribuição social representou 6,1% e 777,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente às vendas dos imóveis ocorridos em 2020.

Lucro líquido do exercício

Lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$97.160 mil comparativamente a R\$34.837 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$62.323 mil ou 178,9%. Lucro líquido do exercício representou 134,3% e 87092,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**BALANÇOS PATRIMONIAIS**

(em R\$ mil, exceto %)	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	2021 x 2020	2020 x 2019
ATIVO								
Circulante	166.704	76,5%	187.864	99,3%	27.709	61,4%	(11,3)%	578,0%
Caixa e equivalência de caixa	31.134	14,3%	140.687	74,3%	19.047	42,2%	(77,9)%	638,6%
Contas a Receber	13.436	6,2%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Estoques de imóveis a comercializar	107.168	49,1%	41.002	21,7%	8.625	19,1%	161,4%	375,4%
Impostos a recuperar	3.667	1,7%	3.664	1,9%	19	0,0%	0,1%	19184,2%
Adiantamento a fornecedores	10.801	5%	295	0,2%	18	0,0%	3561,4%	1538,9%
Outros créditos	14	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	484	0,2%	2.216	1,2%	-	0,0%	(78,2)%	0,0%
Não Circulante	51.352	23,5%	1.405	0,7%	17.385	38,6%	3.554,9%	91,9%
Imobilizado	2.293	1,1%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Investimentos	49.059	22,5%	1.405	0,7%	17.385	38,6%	3.391,7%	(91,9)%
Total do Ativo	218.056	100%	189.269	100,0%	45.094	100%	15,2%	319,7%
PASSIVO								
Circulante	45.880	21,0%	45.882	24,2%	1.950	4,3%	0,0%	2252,9%
Empréstimos e financiamentos	10.650	4,9%	6.198	3,3%	1.905	4,2%	71,8%	225,4%
Fornecedores	9.249	4,2%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Encargos Sociais	106	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Adiantamento de clientes	-	0,0%	33.776	17,8%	-	0,0%	(100,0)%	0,0%
Tributos a pagar	767	0,4%	2.390	1,3%	45	0,1%	(67,9)%	5210,2%
Dividendos propostos	25.108	11,5%	3.518	1,9%	-	0,0%	613,7%	0,0%
Passivo não circulante	24.392	11,2%	42.047	22,2%	25.811	57,2%	(42,0)%	62,9%
Partes relacionadas	-	0,0%	8.263	4,4%	19.145	42,5%	(100,0)%	(56,8)%
Empréstimos e financiamentos	24.392	11,2%	33.784	17,8%	6.666	14,8%	(27,8)%	406,8%
Patrimônio líquido	147.784	67,8%	101.340	53,5%	17.333	38,4%	45,8%	484,7%
Capital social	107.010	49,1%	10	0,0%	10	0,0%	1070000,0%	0,0%
Transações de capital	8.502	3,9%	5.756	3,0%	5.756	12,8%	47,7%	0,0%
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	-	0,0%	413	0,2%	413	0,9%	(100,0)%	0,0%
Reserva de lucros	32.272	14,8%	95.161	50,3%	11.154	24,7%	(66,1)%	753,2%
Total do passivo e patrimônio líquido	218.056	100,0%	189.269	100,0%	45.094	100,0%	15,2%	319,7%

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020***Ativo circulante***

Em 31 de dezembro de 2021, o ativo circulante era de R\$166.704 mil, em comparação com R\$187.864 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 76,5% em 31 de dezembro de 2021 e 99,3% em 31 de dezembro de 2020. Esta redução, de R\$21.160 mil ou 11,3%, decorreu de andamento das obras/pagamento de fornecedores da FWI e FW5.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o ativo não circulante era de R\$51.352 mil, em comparação com R\$1.405 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 23,5% em 31 de dezembro de 2021 e 0,7% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento, de R\$49.947 mil ou 3554,9%, decorreu da integralização de capital nas investidas.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo circulante era de R\$45.880 mil, em comparação com R\$45.882 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 21,0% em 31 de dezembro de 2021 e 24,2% em 31 de dezembro de 2020. Esta redução, de R\$2 ou 0,0%, decorreu das baixas de adiantamentos de clientes e aumento dos dividendos propostos e fornecedores.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo não circulante era de R\$24.392 mil, em comparação com R\$42.047 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 11,2% em 31 de dezembro de 2021 e 22,2% em 31 de dezembro de 2020. Esta redução, de R\$17.655 mil ou 42,0%, decorreu de pagamento de transações com partes relacionadas, Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FEI"), Fulwood Investimentos e Participações Ltda. ("FIP") e amortização de empréstimos.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido era de R\$147.784 mil, em comparação com R\$101.430 mil em 31 de dezembro de 2020. Esta variação, de R\$46.444 mil ou 45,8%, deu-se por conta das distribuições de lucro e resultado positivo de 2021.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo circulante era de R\$187.864 mil, em comparação com R\$27.709 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 99,3% em 31 de dezembro de 2020 e 61,4% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R\$160.155 mil ou 578,0%, decorreu do recebimento das vendas de 50% do ativo da FW5 e de 80% do ativo da FWI.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo não circulante era de R\$1.405 mil, em comparação com R\$17.385 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 0,7% em 31 de dezembro de 2020 e 38,6% em 31 de dezembro de 2019. Esta redução, de R\$15.980 mil ou 91,9%, decorreu do encerramento da FW4.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo circulante era de R\$45.882 mil, em comparação com R\$1.950 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 24,2% em 31 de dezembro de 2020 e 4,3% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R\$43.932 mil ou 2252,9%, decorreu dos dividendos propostos, do aumento da conta de adiantamento de clientes e os impostos sobre as vendas dos ativos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo não circulante era de R\$42.047 mil, em comparação com R\$25.811 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 22,2% em 31 de dezembro de 2020 e 57,2% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R\$16.236 mil ou 62,9%, decorreu da baixa de partes relacionadas com a FW4 e a Fulwood Empreendimentos, e houve o aumento dos empréstimos bancários no final de 2020 no montante de R\$ 33.000 mil.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido era de R\$101.340 mil, em comparação com R\$17.333 mil em 31 de dezembro de 2019. Esta variação, de R\$84.007 mil ou 484,7%, deu-se por causa do resultado da venda dos ativos da FWI e FW5.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(78.376)	31.541	22.001
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(16.949)	72.157	38.655
Caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de financiamento	(14.228)	17.942	(43.255)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(109.553)	121.640	17.401

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$(78.376) mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$31.541 mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essa redução de R\$109.917 mil, ou 348,5%, é justificada por conta do pagamento de fornecedores das obras da FW5 e da FWI. Além disso, houve os pagamentos das garantias de aluguéis também das empresas FW5 e FWI.

Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$(16.949) mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado o caixa líquido gerado de R\$72.154 mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essa redução de R\$89.106 mil, ou 123,5%, é justificada por conta do recebimento de dividendos em 2020 da FW4. Em 2021, a Companhia aplicou os recursos nas investidas FW2, FW6 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("FW6") e Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. ("Vinhedo") e benfeitoria em imóveis de terceiros.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento

O caixa líquido aplicados nas atividades de financiamento totalizou R\$(14.228) mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$17.942 mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Esta redução no caixa líquido aplicado de R\$32.170 mil, ou 179,3%, é justificada por conta dos pagamentos dos empréstimos e por conta das distribuições de lucros.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R\$31.541 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$22.001 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R\$9.540 mil, ou 43,4%, é justificada por conta das vendas dos ativos da FW4, FW5 e FWI em 2020.

Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R\$72.157 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$38.655 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R\$33.502 mil, ou 86,7%, é justificada por conta dos dividendos e redução de capital relevantes ocorridos em 2020.

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$17.942 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado o caixa líquido aplicado de R\$(43.255) mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento no caixa líquido aplicado na atividade de financiamento de R\$61.197 mil, ou 141,5%, é justificada por conta da quitação do empréstimo em 2019 e aquisição de novos empréstimos em 2020. Além disso, as distribuições de lucros em 2019 foram maiores do que em 2020.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Entendemos que a base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações, nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 foi referente a *property management*, comissão sobre novas locações, síndico, aluguéis, administração de obras e venda de ativos.

Os fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais da Companhia podem ser assim resumidos:

Receita operacional bruta

A receita operacional bruta é proveniente de aluguel de imóveis (que consiste na locação de galpões industriais e logísticos), da venda de imóveis, síndico, administração de obras e do serviço de administração de condomínios.

Deduções da receita bruta

As deduções da receita estão relacionadas principalmente a impostos sobre locação e serviços e consistem no PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social). PIS e COFINS são impostos federais apurados sobre a receita bruta. As taxas de PIS e COFINS são de 0,65% e 3%, respectivamente, na receita bruta de empresas tributadas pelo regime do lucro presumido, amplamente adotado pelas subsidiárias, e de 1,65% e 7,60%, respectivamente, na receita bruta de empresas tributadas de acordo com o regime do lucro real.

Receitas (despesas) operacionais

As receitas (despesas) operacionais incluem principalmente o seguinte:

Despesas comerciais: As despesas comerciais incluem principalmente comissões pagas aos corretores pela locação dos galpões industriais e logísticos, salários, despesas com publicidade e vacância.

Despesas gerais e administrativas e honorários da administração: As despesas gerais e administrativas incluem principalmente salários, aluguel de escritórios, serviços de terceiros como honorários de advogados, auditores, agências de classificação e fiduciários, entre outros, despesas corporativas como jurídicas, remuneração e encargos sociais e despesas legais com cartórios, entre outros.

Outras receitas (despesas) operacionais: Representado principalmente por itens incomuns, venda de participações societárias e provisão para perda de crédito esperada.

Resultado de equivalência patrimonial: Representa a participação no lucro líquido de *joint ventures*, que desenvolvem atividades relacionadas ao *core business* da Companhia.

Resultado financeiro

Despesas financeiras: Inclui juros e outros encargos sobre dívidas de curto e longo prazo (empréstimos e financiamentos) e juros e multas sobre impostos.

Receitas financeiras: Inclui rendimentos de aplicações financeiras.

Imposto sobre a renda e contribuição social

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados de forma independente (entidade por entidade) de acordo com os critérios estabelecidos pelas leis tributárias aplicáveis no Brasil. Para demonstrações financeiras independentes, o regime de lucro real é adotado, enquanto as subsidiárias adotam amplamente o regime de lucro presumido.

Corrente: No caso do regime do lucro real, o imposto de renda é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10% adicionais aplicáveis ao lucro tributável que exceder R\$240.000 por ano. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro líquido. A legislação tributária brasileira permite compensar prejuízos de anos anteriores com lucros tributáveis de exercícios futuros, limitados a 30% do lucro líquido tributável de cada ano. No caso do regime do lucro presumido, o lucro tributável é calculado à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços de locação acrescidas das receitas financeiras e sobre o lucro tributável se aplica a alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda – e de 9% para a contribuição social.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Os resultados das operações da Companhia foram e continuarão a ser influenciadas pelos seguintes fatores: venda de ativos, aluguéis, property e administração de obras.

Os diretores acreditam que nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos pode afetar nossos resultados operacionais. Condições econômicas adversas nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos os preços de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que podem estar atreladas às receitas dos locatários. Caso nossos empreendimentos não gerem receita de locação suficiente, inclusive para que possamos cumprir com nossas obrigações, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão indiretamente atreladas às receitas dos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos empreendimentos estão instalados;
- incapacidade de atrairmos e mantermos locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- aumento de tributos incidentes sobre as nossas atividades; e
- mudanças regulatórias nos setores em que atuamos.

Nos exercícios sociais de 2021, 2020 e 2019, não houve eventos atípicos materiais que afetaram materialmente os resultados operacionais.

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

A receita da Companhia não é diretamente impactada por variações nos preços, taxas de câmbio e inflação, bem como não foram afetadas nos três últimos exercícios sociais por alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Em 31 de dezembro de 2021, o backlog dos contratos de locação (saldo remanescente a faturar até o final dos contratos) eram reajustados pelo IGPM em 9,09% dos contratos e pelo IPCA em 90,91%.

Os contratos, conforme legislação, são ajustados anualmente, cada um ao seu respectivo mês base definido no próprio contrato. Além dos impactos oriundos de inflação nos recebíveis da Companhia, a Diretoria indica que as condições de mercado exercem relevante impacto podendo levar a alterações no volume de novas locações podendo ocasionar variações nas receitas da Companhia.

(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

Na avaliação da diretoria a inflação pode impactar o resultado operacional da Companhia elevando nossas receitas bem como aumentando determinados custos, sendo estes parcialmente mitigados por negociações comerciais, e despesas operacionais como gastos com pessoal e despesas administrativas.

Conforme descrito em nossas demonstrações financeiras, as oscilações bruscas na taxa de juros podem afetar significativamente nossos resultados e nosso fluxo de caixa, principalmente o CDI.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 6.5 deste Formulário de Referência. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 10.1(f) deste Formulário de Referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve, durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - ressalvas e ênfase no parecer do auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos três últimos exercícios sociais, tampouco no exercício social corrente.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos três últimos exercícios sociais, tampouco no exercício social corrente.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 possui os seguintes parágrafos de ênfase:

“Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 3.17 às demonstrações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, que descreve a reapresentação dessas demonstrações, em virtude de correção de divulgação em notas explicativas. Em 27 de agosto de 2021, emitimos relatório de auditoria sem modificação, com a mesma ênfase sobre reconhecimento de receita mencionada abaixo, sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Conseqüentemente, o presente relatório substitui o anteriormente apresentado. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 3.4.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

Comentários da Administração: Em relação à ênfase de reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, ratificamos que esta foi realizada em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8) e CPC 23 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis (IAS 1), unicamente com o objetivo de realizar ajustes na razão social das sociedades investidas em algumas notas explicativas, não acarretando nenhuma alteração material no conteúdo destas. Em relação à ênfase de reconhecimento de receita, que não representa uma ressalva da opinião dos auditores independentes, ratificamos que a Companhia segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas

A Administração entende que os itens abaixo são considerados políticas contábeis críticas por conter estimativas ou julgamentos subjetivos considerando situações que envolvem cálculos com certa complexidade que possam resultar em alterações decorrente de circunstâncias do futuro. Na elaboração das demonstrações financeiras, utilizamos estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As políticas contábeis e julgamentos críticos são aplicados de forma consistente. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas. A Administração revisa as estimativas e premissas de forma contínua e essas são reconhecidas prospectivamente. As premissas utilizadas são revistas periodicamente, baseadas no conhecimento e experiência da Administração, no histórico de informações da própria Companhia, estimativas elaboradas pela Administração tendo como referência eventos futuros, e utilizando quando necessário, referências disponíveis no mercado e auxílio de especialista.

A Administração avalia continuamente as políticas contábeis críticas e entende que são essenciais para a melhor informação possível dos resultados e condições patrimoniais de cada exercício, ainda que não se possa ter precisão sobre os valores, porém, acredita que as premissas e estimativas utilizadas são razoáveis.

As estimativas consideradas pela Administração como mais críticas, podendo trazer efeitos significativos nos saldos contábeis, estão descritas a seguir:

- **Provisão para perdas esperadas do contas a receber**

As estimativas para a provisão para perdas esperadas do contas a receber são baseadas em controles por faixas de vencimentos, onde o risco de inadimplência é avaliado através da análise individualizada dos clientes. A perda esperada com créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber.

Comentários da Administração: a Administração da Companhia entende que a política de provisão para perdas esperadas do contas a receber é crítica pois envolve estimativas e julgamentos no cálculo para a provisão para crédito de liquidação duvidosa, cujos julgamentos críticos são aplicados de forma consistente.

- **Provisões para demandas judiciais**

As estimativas para a constituição das provisões para demandas judiciais são analisadas pela Administração com base na opinião dos advogados da Companhia, onde são considerados fatores como a hierarquia das leis, jurisprudências disponíveis, decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico. A realização destas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados contabilmente dependendo do desfecho de cada processo judicial ou administrativo.

Comentários da Administração: o departamento jurídico da Companhia acompanha os andamentos dos seus processos junto com advogados externos, avaliando o risco de perda para cada demanda judicial e quando a chance de perda é classificada como provável, poderá ser constituída uma provisão contábil.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

- **Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis**

As receitas de locação de imóveis, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. Composto as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC.

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

Comentários da Administração: a Administração da Companhia entende que a apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis é crítica pois envolve estimativas e julgamentos no cálculo para a provisão para crédito de liquidação duvidosa, cujos julgamentos críticos são aplicados de forma consistente.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.6 - 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) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

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

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

10.8 - Plano de Negócios

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

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

Nossos gastos de capital (*Capex* - definido como as adições feitas ao imobilizado/estoque) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 totalizaram R\$37.228 mil. Isto incluiu os gastos de capital relacionados a investimentos em obras e aquisição de terrenos.

R\$ mil, exceto percentuais	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2020	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2019	Variação 2021 x 2020	Variação 2020 x 2019
FW4 Empreend.	0	0	17.215	0,0%	(100,0%)
FW2 Empreend.	11.182	1.400	159	699,0%	780,5%
FWI Empreend.	27.794	6.758	4.303	311,3%	57,1%
FW Extrema 3 Empreend.	0	0	11	0,0%	(100,0%)
FW5 Participações	17.193	32.422	2.081	47,0%	1458,0%
FW6 Empreend.	37.363	(6)	0	622816,7%	0,0%
FW7 Empreend.	0	10	0	0,0%	0,0%
FW8 Empreend.	1.800	0	0	0,0%	0,0%
FW10 Empreend.	2.539	0	0	0,0%	0,0%
FW11 Empreend.	2.786	0	0	0,0%	0,0%
FW12 Empreend.	9.869	0	0	0,0%	0,0%
FW14 Empreend.	3	0	0	0,0%	0,0%
FW15 Empreend.	3	0	0	0,0%	0,0%
FW16 Empreend.	3	0	0	0,0%	0,0%
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE	509	0	0	0,0%	0,0%
Total	111.048	40.584	23.769	173,6%	70,7%

Os investimentos de capital previstos pela Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 consistem fundamentalmente em investimentos associados a compras de terrenos/ativos e custos de obra. Esses investimentos representam 100% de um montante total de aproximadamente R\$70.464 milhões investidos, pela Companhia, durante o ano de 2021.

10.8 - Plano de Negócios

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

As fontes de financiamento dos investimentos realizados pela Companhia estão descritas no item 10.1(d) acima deste Formulário de Referência.

A Companhia pode, no futuro, utilizar de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

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

Não aplicável.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

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

Não aplicável.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

10.9 - Outros fatores com influência relevante

Impactos da COVID-19 em nossas atividades

Nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, não foram adversamente afetados pela pandemia. A receita líquida da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 148.772 mil contra R\$ 72.340 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, principalmente em decorrência do aumento das vendas pelo *e-commerce* e, conseqüentemente, maior locação de nossos galpões logísticos a nossos clientes. Os impactos decorrentes do surto da COVID-19 são contínuos e, portanto, avaliaremos a evolução dos efeitos da atual pandemia em nossas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. As nossas análises serão realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

Do ponto de vista gerencial, adotamos medidas de distanciamento social e prevenção com nossos colaboradores. As atividades administrativas da Companhia foram realizadas em regime de home-office durante determinados períodos da pandemia em 2020 e em 2021, e adotamos reforço de equipamentos de proteção individual e testes para nossos colaboradores como medidas para reduzir os riscos de disseminação da COVID-19 e dos impactos desta em nossos negócios.

Estamos monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global da COVID-19, com o objetivo de preservar a nossa segurança, de nossos funcionários, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em nossos negócios. Não temos como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e, em nosso entendimento, o retorno às atividades administrativas nos escritórios, deverá acontecer de forma gradual, uma vez que tais medidas de distanciamento social sejam reduzidas e, gradualmente, se tornem inexistentes. Até o momento, as atuais restrições não causaram prejuízos à operação da Companhia ou à sua geração de receitas.

Medidas adotadas pela Companhia

Com a finalidade de garantir a integridade de nossos funcionários, e também de nossas operações, a Companhia estabeleceu diversas medidas preventivas para reduzir os riscos oriundos da pandemia de COVID-19 e reduzir os riscos para a operação. Estas medidas seguem detalhadas abaixo:

- Controle de população: implantação de controle diário de população x contágio em cada um dos condomínios;
- Conscientização: divulgação de materiais de conscientização no interior dos condomínios, envio de e-mails e instalação de banners nas portarias e prédios administrativos;
- Higienização: limpeza e desinfecção intensificada das catracas/torniquetes de acesso ao condomínio;
- Dispensers de álcool gel: disponibilização de recipientes de álcool em gel em diversos pontos estratégicos (portaria, torniquete, administração, restaurante, prédio administrativo e área de convivência);
- Treinamento de equipe: orientações frequentes aos colaboradores do condomínio (segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção e administração) quanto às medidas preventivas e ações de conscientização/recomendações que devem ser repassadas aos ocupantes;
- Aviso sonoro na portaria: implantação de caixa de som com aviso sonoro na portaria (por enquanto implantado apenas no Fernão Dias e está em instalação no Sorocaba);
- Uso de máscaras: implantação de máscara de tecido individual (segurança, portaria, recepção,

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

limpeza, manutenção, ambulatório e administração) – fornecimento de 1.000 unidades;

- Álcool em gel individual: fornecido para cada um dos colaboradores (segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção, ambulatório e administração);
- Termômetro: medição de temperatura diária no acesso dos colaboradores de nossos clientes (Segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção, ambulatório e administração);
- Comunicação constante com clientes/locatários: maior contato com as empresas (e-mail/ telefone) para compartilhar informações e entender demandas relacionadas ao tema; e
- Espaçador de fila: instalação de limitadores para distanciamento nas filas da portaria.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

A administração da Companhia é composta por um Conselho de Administração e uma Diretoria Estatutária, cujas atribuições estão descritas nos itens abaixo. Adicionalmente, existe o Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia. Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração poderá, ainda, criar outros comitês de assessoramento.

(a) Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

(i) Se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão responsável, dentre outros, pelo estabelecimento das políticas gerais dos negócios da Companhia e pela eleição dos diretores executivos, bem como pela supervisão da gestão deles. O Conselho de Administração, é composto, por, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros efetivos, e por até 07 (sete) membros suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral de Acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, enquanto houver acionista controlador. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e, facultativamente, 1 (um) Vice-Presidente, ambos indicados na Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, terá as seguintes atribuições:

- (i)** fixar a orientação geral dos negócios, inclusive aprovando plano de negócios, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;
- (ii)** eleger e destituir os diretores da Companhia;
- (iii)** fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e de suas controladas e coligadas, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos, seja de controladas, coligadas ou investidas;
- (iv)** estabelecer a remuneração individual dos administradores, observado o disposto no Artigo 11 do Estatuto Social;
- (v)** deliberar sobre qualquer aumento do capital social da Companhia ou emissão de ações ou de títulos conversíveis ou permutáveis por ações, dentro do capital autorizado, conforme Artigo 6º do Estatuto Social;
- (vi)** deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;
- (vii)** convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas hipóteses exigidas pela Lei das Sociedades por Ações;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (viii) manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da diretoria da Companhia e as demonstrações financeiras da Companhia, bem como deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (ix) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;
- (x) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício;
- (xi) aprovar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares, conforme Artigo 30, parágrafo terceiro, do Estatuto Social;
- (xii) nomear e destituir os auditores independentes, bem como determinar à Diretoria a escolha dos auditores das sociedades controladas, coligadas e investidas, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
- (xiii) convocar a qualquer tempo os Diretores, individualmente ou em conjunto, para prestar esclarecimentos e informações, apresentar documentos ou relatórios, inclusive nas empresas controladas, coligadas ou investidas;
- (xiv) aprovar, dentro do limite do capital autorizado, a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;
- (xv) aprovar operação ou conjunto de operações celebrados com partes relacionadas da Companhia, observado o disposto na política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração e no Artigo 122, inciso X da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) aprovar a aquisição, alienação, cessão, transferência, disposição, oneração ou constituição de quaisquer gravames sobre qualquer bem, ativo ou direito da Companhia, inclusive ações/quotas das companhias controladas ou coligadas, bem como a cessão ou promessa de cessão de direitos à aquisição dos mesmos, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições, observado o disposto no Artigo 122, inciso X da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvii) aprovar a concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, incluindo fianças e avais, envolvendo valores que excedam, em uma ou mais operações correlatas em qualquer exercício social, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições;
- (xviii) celebrar contratos financeiros, incluindo contratos de abertura de crédito, mútuos, empréstimos, extensão de crédito, financiamentos, arrendamentos mercantis ou *leasing* e desconto de recebíveis ou créditos ou outros títulos de dívida da Companhia e de suas coligadas, controladas e subsidiárias, em qualquer caso em operações financeiras cujo valor total e agregado (em uma ou mais operações correlatas) exceda R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em qualquer exercício social, estipulando prazos e demais condições;
- (xix) aprovar a prática de quaisquer outros atos e assinatura de quaisquer documentos que obriguem a Companhia e/ou exonerem terceiros de suas responsabilidades com a Companhia, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (xx) manifestar-se, favorável ou contrariamente, a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (iv)

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis;

- (xxi) aprovação de oferta pública a ser lançada pela própria Companhia para saída do Novo Mercado ou de qualquer outro mercado no qual as ações da Companhia forem negociadas;
- (xxii) aprovar as políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;
- (xxiii) aprovar o orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos, nos termos do parágrafo segundo abaixo; e
- (xxiv) aprovar as atribuições da área de auditoria interna.

Conselho Fiscal não permanente

A Companhia poderá ter um Conselho Fiscal, de caráter não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado nos exercícios sociais em que assim solicitarem os acionistas, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal, quando instalado, é composto, por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

O Conselho Fiscal possui as atribuições previstas no Estatuto Social e na legislação aplicável.

O Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio.

Comitê de Auditoria Não Estatutário

A Companhia tem um Comitê de Auditoria composto por, no mínimo, 3 (três) membros, indicados pelo Conselho de Administração, sendo: (a) ao menos, 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; e (b) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas atribuições incluem: (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; (b) supervisionar as atividades da auditoria independente; (c) avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (d) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (e) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a política de gerenciamento de riscos da Companhia; (f) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; (g) avaliar a observância, pela Diretoria da Companhia, das recomendações feitas pelas auditorias independentes e interna, bem como se pronunciar junto ao Conselho de Administração quanto a eventuais conflitos entre a auditoria interna, a externa e/ou a Diretoria da Companhia; (h) receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive estabelecer procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação; e (i) aprovar um cronograma de atividades para o exercício social correspondente.

Todos os regimentos internos próprios, mencionados neste item, quais sejam: (i) Conselho de Administração; e (ii) Comitê de Auditoria foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2021. Todos os referidos regimentos estão disponíveis para consulta no site da Companhia (ri.fulwood.com.br).

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(ii) Se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia não possui Comitê de Auditoria Estatutário. Conforme descrito no item (i) acima, a Companhia possui Comitê de Auditoria Não Estatutário em cumprimento às disposições do Regulamento do Novo Mercado e de acordo com as orientações ali previstas.

Uma vez que não utilizamos da prerrogativa da rotatividade de Auditores Independentes, nosso Comitê de Auditoria Estatutário não segue as regras da Resolução CVM 23.

(iii) 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 informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes, bem como convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados.

Adicionalmente, o Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, deve assegurar-se de que os auditores independentes cumpram as regras profissionais de independência, incluindo a autonomia financeira do respectivo contrato de auditoria.

Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, os auditores devem se reportar ao Conselho de Administração, informando quaisquer discussões havidas com os colaboradores da Companhia e a gestão sobre políticas contábeis críticas, mudança no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas nos controles e tratamento contábeis alternativos, avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes. O Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, pode convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. Além dos temas acima, o Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, possui membros com conhecimento técnico suficiente relativo ao detalhamento das questões fiscais/contábeis, com competência técnica renomada, os quais conseguem realizar análises técnicas robustas e manter um diálogo técnico adequado junto aos auditores independentes.

Ademais, o Comitê de Auditoria, que se reporta ao Conselho de Administração, reforça as análises técnicas, dando suporte adequado ao Conselho de Administração, além de avaliar o trabalho da auditoria independente, supervisionando todas as atividades destes, podendo recomendar ao Conselho de Administração a substituição destes, caso entenda que a prestação dos serviços não está satisfatória, nos termos do seu regimento e atribuições dispostas no item acima.

(b) Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Diretoria

A Diretoria, eleita pelo Conselho de Administração, é constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo, 05 (cinco) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

com Investidores, um Diretor Comercial, um Diretor Jurídico e um Diretor sem Designação Específica. Todos os diretores são residentes no país e tem mandato fixado em 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- (i) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;
- (ii) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e
- (iii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Diretor Presidente

Compete ao Diretor Presidente, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social da Companhia:

- (i) coordenar a direção geral dos negócios da Companhia, fixar as diretrizes gerais, assim como supervisionar as operações da Companhia;
- (ii) zelar pelo cumprimento de todos os membros da Diretoria das diretrizes estabelecidas pela Assembleia Geral e Conselho de Administração;
- (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (iv) coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas no Estatuto Social; e
- (v) definir a repartição das competências aos demais Diretores em relação às áreas não especificamente mencionadas no Estatuto Social "*ad referendum*" do Conselho de Administração.

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social da Companhia:

- (i) planejar e gerir as atividades e estratégias de natureza financeira da Companhia;
- (ii) propor o orçamento da Companhia e de suas controladas e subsidiárias;
- (iii) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;
- (iv) prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e
- (v) manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

Diretor Comercial

Compete ao Diretor Comercial, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

- (i) elaborar e gerir o planejamento comercial da Companhia;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (ii) coordenar e supervisionar as atividades operacionais e áreas de vendas e prestação de serviços; e
- (iii) sugerir e coordenar o desenvolvimento de novos negócios.

Diretor Jurídico

Compete ao Diretor Jurídico, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

- (i) dirigir as atividades e coordenar os assuntos relativos ao assessoramento jurídico e a defesa dos interesses sob o aspecto legal da Companhia;
- (ii) aprovar pareceres e pronunciamentos; e
- (iii) definir a contratação de advogados autônomos, sociedades de advogados e peritos visando a defesa dos interesses da Companhia, mediante o patrocínio de causas específicas em que ela seja parte, a elaboração de estudos, pareceres e laudos técnicos a serem utilizados em juízo ou fora dele.

Diretor sem designação específica

Compete ao Diretor sem designação específica, além das atividades que lhe forem atribuídas pelo Conselho de Administração, exercer outras funções que lhe forem atribuídas pelo Diretor Presidente.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno próprio.

(c) Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Conselho Fiscal da Companhia é de caráter não permanente e, até a data deste Formulário de Referência, ainda não havia sido instalado. Adicionalmente, a Companhia não possui regimento interno do Conselho Fiscal, podendo aprovar um regimento quando de sua instalação.

(d) Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo

A Companhia possui mecanismos de avaliação de desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria que se reporta ao Conselho de Administração, conforme constante de seus respectivos regimentos internos e/ou indicado abaixo.

(i) A periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

Conselho de Administração: com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliando os próprios Conselheiros a analisarem suas contribuições, bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, o Conselho realizará, no mínimo 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro, a avaliação formal do desempenho do próprio conselho, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, e do Presidente do Conselho. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o Conselheiro ou Presidente do Conselho, que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Presidente do Conselho. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Diretoria: com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliando os próprios Diretores a analisarem suas contribuições, bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, a Diretoria realizará, no mínimo 1 (uma) vez durante a vigência do mandato dos Diretores, a avaliação formal do desempenho da própria Diretoria e de cada um dos Diretores,

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

individualmente. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Diretor Presidente. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Comitê de Auditoria: o Comitê de Auditoria deverá realizar, no mínimo, a cada 1 (um) ano, a sua autoavaliação e seu processo de funcionamento e a avaliação individual de seus membros. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. O processo de avaliação é de responsabilidade do Coordenador do Comitê de Auditoria.

(ii) Metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Conselho de Administração: o processo de avaliação do Conselho de Administração é estruturado levando em consideração as principais responsabilidades específicas do órgão e temas normalmente tratados, como o monitoramento do desempenho da Companhia, a qualidade das decisões sobre alocação de recursos, o desenvolvimento do capital humano, o monitoramento dos riscos, o direcionamento estratégico, o desenvolvimento de inovação e visão de futuro e o fortalecimento dos valores e conduta ética. Cada Conselheiro responde um questionário sobre estes temas; as respostas são tabuladas e os resultados são discutidos por todos os Conselheiros.

Diretoria: o processo de avaliação da Diretoria é estruturado levando em consideração as principais responsabilidades específicas do órgão e temas normalmente tratados, como o monitoramento do desempenho da Companhia, a qualidade das decisões sobre a operação da Companhia.

Comitê de Auditoria: o processo de avaliação do Comitê de Auditoria é estruturado levando em consideração o seu desempenho, incluindo sua eficácia e o cumprimento do seu respectivo regimento interno. Cada membro responde um questionário sobre estes temas; as respostas são tabuladas e os resultados são discutidos por todos os membros, bem como pelo Conselho de Administração.

(iii) Como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão

Conselho de Administração: os resultados consolidados das avaliações do Conselho e dos Conselheiros serão divulgados a todos os membros do Conselho. Os resultados das avaliações individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho. Os resultados das avaliações do Presidente do Conselho serão também disponibilizados a todos os Conselheiros.

Diretoria: Os resultados consolidados das avaliações da Diretoria serão divulgados a todos os membros da Diretoria, e os resultados das avaliações individuais à pessoa em questão, ao Diretor Presidente e ao Conselho de Administração. Os resultados serão discutidos em sessões de *feedback* individuais, de modo a incentivar o aprendizado e melhoria de cada membro.

Comitê de Auditoria: os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê de Auditoria e ao Presidente do Conselho de Administração.

(iv) Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Até o momento, não houve contratação de serviços externos para auxiliar no procedimento de avaliação do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às Assembleias Gerais

(a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. As Assembleias Gerais serão convocadas nos termos e prazos previstos na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, conforme o estatuto social da Companhia aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 30 de agosto de 2021 ("Estatuto Social") e o Artigo 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

(b) Competências

Compete exclusivamente aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, observadas as disposições do Artigo 6º do Estatuto Social;
- (ii) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- (iii) eleger e/ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- (iv) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- (v) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício;
- (vi) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;
- (vii) fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (viii) autorizar a emissão de debêntures conversíveis em ações e outros títulos conversíveis em ações, observado o disposto no Artigo 6º do Estatuto Social;
- (ix) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- (x) autorizar os administradores a confessar falência e pedir recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;
- (xi) aprovar planos de opções de ações (*stock option*) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias; e
- (xii) dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado, observado o disposto no Artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado.

(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço Eletrônico: ri.fulwood.com.br

Endereço Físico: Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(d) Identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas e conflito de interesses, conforme descrita na seção 16 deste Formulário de Referência.

(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

A Companhia não possui regra determinada a respeito de outorga de procuração para o exercício de voto, cabendo, na respectiva convocação da assembleia, a instrução específica sobre esse tema.

(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

A qualidade de acionista deve ser comprovada mediante exibição de documentos hábeis previstos na lei. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

A Companhia admite procurações outorgadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de mandato.

A Companhia não possui nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto à distância, quando enviados diretamente à Companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização

À luz da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, a Companhia adotará a possibilidade do seu acionista exercer o direito de voto à distância a partir da concessão de seu registro, pela CVM, como companhia aberta na categoria "A".

Segundo o Art. 27 da Resolução CVM 81, o boletim de voto à distância será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia. Os boletins recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia.

Nos termos do Art. 46 da Resolução CVM 81, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do boletim de voto à distância, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, notariação ou consularização.

(h) Se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto à distância ou de participação à distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto à distância ou de participação à distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto à distância.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto à distância

Conforme previsto no art. 37 da Resolução CVM 81, acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 37--I e 37--II da Resolução CVM 81 poderão solicitar, respectivamente, a inclusão no boletim de voto à distância de (i) candidatos ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal da Companhia, sempre que convocada Assembleia Geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto à distância, conforme §1º do art. 21-A; ou (ii) propostas de deliberação para as Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia.

As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia (a) na hipótese (i) acima, de inclusão de candidatos ao Conselho de Administração ou Conselho Fiscal, (a.i) em sendo Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou (a.ii) em sendo Assembleia Geral Extraordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida Assembleia Geral e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização da Assembleia Geral; e (b) na hipótese (ii) acima, de inclusão de propostas de deliberação em Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de sua realização.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto à distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da ICVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e ri.fulwood.com.br.

(j) Se a Companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não mantém fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

(k) Outras informações necessárias à participação à distância e ao exercício do direito de voto à distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação à distância e ao exercício do direito de voto à distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri@fulwood.com.br.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

(a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão realizadas, em caráter ordinário, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre, e, em caráter extraordinário, sempre que os interesses sociais da Companhia exigirem.

A convocação das reuniões será realizada mediante notificação escrita, por meio de notificação pessoal, enviada por correspondência registrada ou e-mail, todos com aviso de recebimento, ao endereço previamente indicado por cada membro do Conselho de Administração para esse propósito. A primeira notificação de convocação será enviada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da reunião e com apresentação da pauta e documentos relacionados, que se instalará com a presença da maioria absoluta de seus membros. As convocações do Conselho de Administração serão feitas mediante convocação de seu Presidente, ou de pelo menos quatro de seus membros.

Os membros do Conselho de Administração podem participar das reuniões por intermédio de videoconferência, teleconferência ou qualquer outro meio similar.

No último exercício social, a Companhia não possuía Conselho de Administração e, portanto, não houve reuniões desse órgão.

(b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui acordo de acionistas.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

As regras de identificação e administração de conflitos de interesses aplicadas pela Companhia se encontram previstas na legislação brasileira, na Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse ("Política de Transações com Partes Relacionadas") e no Regimento Interno do Conselho de Administração.

Nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração, em caso de potencial conflito de interesse, o Conselho de Administração deverá observar o disposto na Política de Transações com Partes Relacionadas.

Adicionalmente, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas, a Companhia busca assegurar que todas as decisões que envolvam potencial conflito de interesses sejam tomadas no interesse da Companhia, sendo que, se tal transação necessitar de aprovação, a pessoa envolvida no processo de aprovação que tenha um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida, explicando seu envolvimento na transação e, se solicitado, fornecendo detalhes da transação e das partes envolvidas. O impedimento deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa deverá se afastar das discussões e deliberações.

Cumprido salientar ainda que, caso solicitado pelo Conselho de Administração, os Conselheiros impedidos poderão participar parcialmente da discussão que envolve potencial conflito de interesse, visando apenas a proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas. Nesse caso, de qualquer forma, tais Conselheiros deverão se ausentar do processo de votação da referida matéria.

A ausência de manifestação voluntária de qualquer tomador de decisão será considerada violação aos princípios da boa governança corporativa e à Política de Transações com Partes Relacionadas, devendo tal comportamento ser levado ao imediato conhecimento do Conselho de Administração da Companhia.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

(d) Se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

(i) Órgão responsável pela aprovação da política, 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 formal de indicação de membros do Conselho de Administração, dos comitês e da Diretoria estatutária ("Política de Indicação"), aprovada por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, em 30 de agosto de 2021. A Política de Indicação pode ser consultada no site de RI da Companhia: ri.fulwood.com.br.

(ii) Principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

O Conselho de Administração será formado por, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros efetivos, e por até 07 (sete) membros suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos sendo permitida a reeleição, conforme Estatuto Social. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, enquanto houver acionista controlador.

Conforme disposto na Política de Indicação, a indicação dos membros do Conselho de Administração deverá obedecer os seguintes critérios, além dos requisitos legais, regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) integridade pessoal e reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) experiência profissional em temas diversificados, tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia no momento de sua indicação; (v) ser familiarizado em gestão financeira e demais áreas da administração de empresas, possuindo habilidades e experiências necessárias para o exercício do cargo; (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e (vii) disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho e da leitura prévia da documentação.

A Diretoria será constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo, 05 (cinco) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, um Diretor Comercial, um Diretor Jurídico e um Diretor sem Designação Específica. Todos os diretores são residentes no país e tem mandato fixado em 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Conforme disposto na Política de Indicação, a indicação dos membros da Diretoria deverá obedecer aos seguintes critérios, de acordo com sua função: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) conhecimento e experiência profissional compatível com o cargo para o qual foi indicado, tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia no momento de sua indicação; (v) habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Companhia; e (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

O Comitê de Auditoria terá composição de, no mínimo, de 3 (três) membros.

Conforme disposto na Política de Indicação e observado o Regulamento do Novo Mercado, a composição do Comitê de Auditoria deverá obedecer aos seguintes critérios: (i) ao menos 1 (um) deve ser conselheiro independente, conforme definição constante no Regulamento do Novo Mercado; (ii) ao menos 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito de valores mobiliários e defini os deveres e as responsabilidades das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes; (iii) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (i) e (ii) acima; e (iv) nenhum dos membros poderá ser controlador da Companhia, nem diretor da companhia, de seu acionista controlador, direto ou indireto, ou de sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, tampouco possuir qualquer vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

A eleição dos membros dos Comitês pelo Conselho de Administração, sejam conselheiros ou não conselheiros, deverão obedecer aos seguintes critérios, além do estabelecido no parágrafo anterior para o Comitê de Auditoria: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Comitê para qual tal membro foi indicado; (iv) conhecimento e experiência profissional na área de atuação, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas em seu mandato de Conselheiro ou tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia; (v) estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e (vi) disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho e da leitura prévia da documentação.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, conforme alteradas, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
André Peixoto de Toledo	04/10/1977	Pertence apenas à Diretoria	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	1
262.456.898-05	Advogado	19 - Outros Diretores	30/08/2021		0.00%
N/A		Diretor Jurídico			
Mariana Schilis Viotti	10/02/1986	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023	1
352.919.328-30	Engenheira Química	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/08/2021	Sim	100.00%
N/A					
Ivone Pasmanik Schilis	31/05/1961	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023	1
022.209.258-03	Empresária	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/08/2021	Sim	100.00%
N/A					
Bernardo Parnes	04/03/1960	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023	1
006.102.448-17	Administrador de Empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/08/2021	Sim	100.00%
N/A					
Ivan Luiz Murias dos Santos	24/09/1975	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023	1
255.329.928-19	Administrador de Empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/08/2021	Sim	100.00%
N/A					
Alberto Fernandes	06/01/1962	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023	1
053.207.088-74	Engenheiro	24 - Presidente do Conselho de Administração Independente	30/08/2021	Sim	100.00%
N/A					
Gilson Schilis	24/04/1960	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	1

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
032.761.998-82	Empresário	39 - Outros Conselheiros / Diretores	30/08/2021	Sim	100.00%
Eleito como membro efetivo do Conselho de Administração em 30/08/2021 para o mandato de 2 anos		Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores			
Fernando Pasmanik Schilis	02/03/1988	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a 1 RCA subsequente à AGO de 2023	1
353.787.488-01	Administrador de Empresas	39 - Outros Conselheiros / Diretores	30/08/2021	Sim	100.00%
Eleito como membro efetivo do Conselho de Administração em 30/08/2021 para o mandato de 2 anos		Diretor Comercial			
Experiência profissional / Critérios de Independência					
André Peixoto de Toledo - 262.456.898-05					
O Sr. André é formado em Direito pelo Mackenzie com especialização em Direito Societário pela FGV/EDESP. Advogado com mais de 22 anos de experiência na área jurídica, atuou em escritórios de relevância no mercado brasileiro, especialmente em transações envolvendo empresas do setor imobiliário. André assessorou a Fulwood de 2008 a 2015, tendo se juntado à Companhia em 2016, quando passou a coordenar o Departamento Jurídico.					
O Sr. André não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.					
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.					
Mariana Schilis Viotti - 352.919.328-30					
A Sra. Mariana é formada em Engenharia Química pela FAAP com cursos de especialização em Administração de Empresas pela FGV e Finanças e Economia ministrados nos bancos UBS (Suíça) e Citibank (Nova York). Mariana iniciou sua trajetória no departamento de Suprimentos da Corn Products Brasil (Ingredion) em 2007 e em 2008 se desligou para trabalhar na Fulwood. Desde então, participou e coordenou o desenvolvimento de mais de 15 empreendimentos logísticos e industriais, com atuação na gestão das áreas administrativa, financeira e comercial, possuindo Certificado de Corretagem de Imóveis (CRECI).					
A Sra. Mariana não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. A Sra. Mariana possui 14 anos de experiência no setor.					
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.					
Ivone Pasmanik Schilis - 022.209.258-03					
A Sra. Ivone é formada em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas. Iniciou sua carreira trabalhando na área financeira da Contempo Moda Contemporanea onde atuou por 4 anos e administrou as 4 lojas de shopping da marca. Montou sua marca própria (Pullover) e dirigiu a administração da Empresa Caramelo e Patata (moda infantil). Em 2000, assumiu a área financeira do grupo Fulwood, onde atua até hoje.					
A Sra. Ivone não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.					
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.					
Bernardo Parnes - 006.102.448-17					

O Sr. Bernardo é sócio fundador da Investment One Partners e possui mais de 35 anos de experiência à frente de instituições financeiras nacionais e internacionais de renome. Foi CEO para a América Latina do Deutsche Bank e Chief Country Officer para o Brasil (2008-2016), estruturou e foi CEO do Banco Bradesco BBI S/A (2006-2008), geriu a JSI Investimentos Ltda., family office de Joseph Safra (2004-2006), foi presidente da Merrill Lynch no Brasil (1990-2004), tendo começado sua carreira no mercado financeiro no Citibank (1983-1990). Atualmente é Membro do Conselho e Mesa Diretora do Hospital Albert Einstein, Membro do Conselho de Administração do Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Membro do Conselho do MASP.

O Sr. Bernardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Bernardo é conselheiro independente, eleito de acordo com os critérios de independências estabelecidos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, no Regimento Interno do Conselho de Administração e no Estatuto Social.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Ivan Luiz Murias dos Santos - 255.329.928-19

O Sr. Ivan é formado em Administração de Empresas pela FEA/USP com cursos de especialização em Finanças e Varejo na George Washington University, na Rotman School of Management e na Ashridge Business School. Possui mais de 20 anos de experiência na área de varejo e atendimento ao consumidor final, tendo atuado em empresas de grande porte como BRMalls, grupo Boticário, C&A e de 2018 à 2020 atuou como CEO da Tok&Stok.

O Sr. Ivan não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Ivan é conselheiro independente, eleito de acordo com os critérios de independências estabelecidos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, no Regimento Interno do Conselho de Administração e no Estatuto Social.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Alberto Fernandes - 053.207.088-74

O Sr. Alberto é formado em Engenharia Mecânica e Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Atuou como Diretor executivo no Crédit Commercial de France Bank, Lloyds Bank Asset Management e foi Vice-Presidente Executivo do Banco Itaú BBA (Dec 1999 – Jan 2019). Em 2019, fundou a Gaju Investimentos, empresa voltada à administração de recursos próprios no mercado financeiro. Alberto é membro do conselho das empresas Direcional Engenharia (DIRR3) and JHSF (JHSF3), do Conselho do CIVI-CO um Hub de Impacto Social, além de ser Sênior Advisor do Morgan Stanley Brazil, Sênior Financial Advisor da Bracell e Diretor Executivo do Masp.

O Sr. Alberto não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Alberto é presidente do conselho de administração independente, eleito de acordo com os critérios de independências estabelecidos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, no Regimento Interno do Conselho de Administração e no Estatuto Social.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Gilson Schilis - 032.761.998-82

O Sr. Gilson é formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua carreira como auditor na Ernst & Young (EY) onde trabalhou por três anos. Após esse período, assumiu o cargo de auditor na Abril S/A. Em 1991, fundou a Injepet Embalagens, indústria de garrafas PET, a qual vendeu após nove anos para a canadense Amcor, assumindo a presidência do conselho de administração por dois anos e meio. Com visão empreendedora e estudos atualizados do mercado, fundou o grupo Fulwood em 1996, acreditando no crescimento do setor de galpões e condomínios logístico-industriais e compôs o portfólio com mais de 1.092.000 m2 de área construída e mais de 1 milhão de m2 em projetos mapeados, tendo atuado como CEO da Companhia. O Sr. Gilson possui 41 anos de experiência no setor.

O Sr. Gilson não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Fernando Pasmanik Schilis - 353.787.488-01

O Sr. Fernando é formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua trajetória em 2010 na Hera Investimentos, corretora ligada à XP Investimentos. Em 2011 passou a integrar o time da Fulwood, tendo atuado nas áreas de relação com investidores, property management e gestão de facilities. Atualmente, Fernando coordena as áreas comercial e novos negócios, possuindo Certificado de Corretagem de Imóveis (CRECI). O Sr. Fernando possui 13 anos de experiência no setor.

O Sr. Fernando não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

André Peixoto de Toledo - 262.456.898-05

N/A

Mariana Schilis Viotti - 352.919.328-30

N/A

Ivone Pasmanik Schilis - 022.209.258-03

N/A

Bernardo Parnes - 006.102.448-17

N/A

Ivan Luiz Murias dos Santos - 255.329.928-19

N/A

Alberto Fernandes - 053.207.088-74

N/A

Gilson Schilis - 032.761.998-82

N/A

Fernando Pasmanik Schilis - 353.787.488-01

N/A

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Bernardo Parnes	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	04/03/1960	30/08/2021	1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022
006.102.448-17		Administrador de Empresas		30/08/2021	0	0.00%
Membro independente do Conselho de Administração						
Olinda Silva	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Outros	10/09/1958	30/08/2021	1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022
916.084.908-82		Contadora	Membro do Comitê (Efetivo) - Coordenador do Comitê	30/08/2021	0	0.00%
N/A						
Ricardo Gouveia Vitale	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	29/10/1973	30/08/2021	1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022
131.819.358-32		Administrador de Empresas		30/08/2021	0	0.00%
N/A						

Experiência profissional / Critérios de Independência

Bernardo Parnes - 006.102.448-17

O Sr. Bernardo é sócio fundador da Investment One Partners e possui mais de 35 anos de experiência à frente de instituições financeiras nacionais e internacionais de renome. Foi CEO para a América Latina do Deutsche Bank e Chief Country Officer para o Brasil (2008-2016), estruturou e foi CEO do Banco Bradesco BBI S/A (2006-2008), geriu a JSI Investimentos Ltda., family office de Joseph Safra (2004-2006), foi presidente da Merrill Lynch no Brasil (1990-2004), tendo começado sua carreira no mercado financeiro no Citibank (1983-1990). Atualmente é Membro do Conselho e Mesa Diretora do Hospital Albert Einstein, Membro do Conselho de Administração do Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Membro do Conselho do MASP.

O Sr. Bernardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Bernardo é conselheiro independente, eleito de acordo com os critérios de independências estabelecidos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, no Regimento Interno do Conselho de Administração e no Estatuto Social.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Olinda Silva - 916.084.908-82

A Sra. Olinda é formada em Ciências Contábeis pela Faculdade Anhembí Morumbi. Atuou como contadora e gerente na IRKO por 22 anos (Fev/1999 a Jul/2021). Em 2021 fundou a OS & Associados Consultoria Especializada.

A Sra. Olinda não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Ricardo Gouveia Vitale - 131.819.358-32

O Sr. Ricardo é formado em Administração de Empresas pela Universidade São Judas, com pós-graduação em Finanças e Economia pela Escola de Economia de São Paulo/FGV. Atuou como gerente de auditoria da Deloitte e Ernst&Young. Em 2012 fundou a Tangger Consultoria Estratégica, empresa voltada ao desenvolvimento e implantação de projetos de governança corporativa, planejamento estratégico, M&A, finanças corporativas e gestão. De Jul/2011 – Jun/2019 Ricardo atuou como COO para América Latina da Baker Tilly International. Ricardo é Presidente do Conselho de Administração da Diguinho Indústria de Fraldas Descartáveis e da Brasil Coleta de Gestão de Resíduos.

O Sr. Ricardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Bernardo Parnes - 006.102.448-17 N/A	
Olinda Silva - 916.084.908-82 N/A	
Ricardo Gouveia Vitale - 131.819.358-32 N/A	

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Gilson Schilis	032.761.998-82	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Mariana Schilis Viotti	352.919.328-30	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	
Vice-Presidente do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Gilson Schilis	032.761.998-82	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Fernando Pasmanik Schilis	353.787.488-01	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Mariana Schilis Viotti	352.919.328-30	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Vice-Presidente do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Ivone Pasmanik Schilis	022.209.258-03	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	
Membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Ivone Pasmanik Schilis	022.209.258-03	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Membro efetivo do Conselho de Administração				

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Fernando Pasmanik Schilis	353.787.488-01	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Mariana Schilis Viotti	352.919.328-30	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Vice-Presidente do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Fernando Pasmanik Schilis	353.787.488-01	Fulwood S.A	17.943.792/0001-30	
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, não havia relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

A Companhia não possui seguro de responsabilidade civil de conselheiros e diretores ("D&O"), no entanto, está avaliando a respectiva contratação.

Adicionalmente, conforme previsto em seu Estatuto Social, a Companhia poderá indenizar e/ou manter indenidos seus administradores, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e suas controladas (em conjunto ou isoladamente, "Beneficiários"), custeando ou reembolsando diretamente os Beneficiários por quaisquer despesas, danos ou prejuízos eventualmente incorridos a qualquer tempo e que estejam diretamente ou indiretamente relacionados ao exercício de suas funções na Companhia, incluindo mas não limitados a honorários advocatícios, pareceres jurídicos, custas processuais e multas e indenizações nas esferas administrativa, civil ou penal, nos termos e condições de contratos de indenização a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Beneficiários, mediante aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia ("Contrato de Indenidade").

Na data deste Formulário de Referência, o Conselho de Administração não aprovou nenhum Contrato de Indenidade e, conseqüentemente, nenhum Contrato de Indenidade foi celebrado.

Cumpra esclarecer que, caso celebrado qualquer Contrato de Indenidade, a administração da Companhia, em linha com as políticas internas e observado os deveres fiduciários, irá zelar para que as decisões sejam tomadas com independência e sempre no melhor interesse da Companhia, certificando que sejam incluídas nos respectivos contratos regras claras e objetivos, especialmente com relação ao escopo da indenização e hipóteses de excludentes do direito à indenização, valor-limite para a indenização oferecida, período de cobertura abrangido, tipos de despesas que serão pagas, adiantadas ou reembolsadas e os procedimentos relativos às decisões quanto ao pagamento, reembolso ou adiantamento de despesas. Além disso, a Companhia esclarece que observará as orientações do Parecer de Orientação CVM nº 38, de 25.09.2018, ao OFÍCIO-CIRCULAR nº 9/2018/CVM/SEP e ao item 7.19 do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 1/2021, especialmente com relação as divulgações de informações.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12 - Outras informações relevantes

Assembleias Gerais da Companhia

Considerando a transformação da Companhia em sociedade por ações em 30 de junho de 2021, apresentamos abaixo, com relação às Assembleias Gerais da Companhia realizadas até a data deste Formulário de Referência, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Evento	Data	Quórum de instalação	Instalação em segunda convocação
Assembleia Geral Extraordinária	30/08/2021	100%	Não
Assembleia Geral Extraordinária	18/10/2021	100%	Não

Esclarecimentos adicionais sobre práticas de governança corporativa

Melhores Práticas de Governança Corporativa Segundo o IBGC

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, objetiva tornar o ambiente organizacional e institucional brasileiro mais sólido, justo, responsável e transparente, estabelecendo recomendações para a criação de melhores sistemas de governança corporativa nas organizações, visando a otimizar o valor da organização, facilitando seu acesso a recursos e contribuindo para o seu bom desempenho e longevidade.

A Companhia está comprometida com as melhores práticas de governança corporativa, tendo aderido práticas recomendadas pelo IBGC, como: vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes; conselheiros com experiência em questões operacionais, financeiras e outras, além de experiência em participação em outros Conselhos de Administração; manutenção de um canal de denúncias para a apresentação de denúncias ou resolução de dilemas de ordem ética; e previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal.

Segmento de Listagem do Novo Mercado

A Companhia sujeita-se também às regras do Regulamento do Novo Mercado. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir voluntariamente melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, (i) 25% do capital social; ou (ii) 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação (ADTV) das ações de emissão da Companhia se mantenha igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria; aprovar regimento interno do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento; instituir área de controles internos na Companhia, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a Companhia e a B3, além da adaptação do estatuto social da Companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

12.12 - Outras informações relevantes

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(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 política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 30 de agosto de 2021 e poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br) ("[Política de Remuneração](#)"). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) o padrão de outros executivos e profissionais; e (c) o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

(b) Composição da remuneração

(i) Descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

A remuneração global dos membros da Administração poderá ser constituída pelos seguintes componentes: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; e (iii) outros que o Conselho de Administração ou a Assembleia Geral venha determinar. As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

Remuneração Fixa:

Pró-labore mensal fixo: tem por objetivo reconhecer e refletir o valor do tempo e dedicação dos nossos membros, baseado em parâmetros de mercado, visando a remunerar a contribuição individual para o desempenho e o crescimento do nosso negócio.

Benefícios: tem por objetivo complementar benefícios da assistência social pública para dar segurança aos nossos Executivos e permitir foco no desempenho de suas funções.

Remuneração Variável:

Bônus: tem por objetivo premiar o alcance e superação das metas pré-estabelecidas da nossa Companhia, a cada membro da nossa Diretoria Estatutária e Não Estatutária, alinhada ao desempenho, sustentabilidade e à estratégia de crescimento do nosso negócio em cada exercício social.

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que esta será paga no exercício subsequente; e (iii) pacote de benefícios, que poderá ser composto de plano de assistência médica, odontológica, vale-refeição e alimentação, estacionamento e treinamentos e cursos.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Diretoria Não-Estatutária

Os membros da Diretoria não-estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável na forma de Participação nos Lucros e/ou Resultados (Lei nº 10.101/2000) atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustada de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, sendo que parte desta é paga no exercício subsequente à aferição do resultado e parte podendo ser diferida por doze meses; e (iii) pacote de benefícios composto de plano de assistência médica, odontológica, vale-refeição e alimentação, estacionamento e treinamentos e cursos.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal recebem somente remuneração fixa, a qual é equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Comitês

Todos os membros do Comitê de Auditoria são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Os membros dos demais comitês não recebem remuneração específica pela atuação nestes. Adicionalmente, os membros dos Comitês são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

(ii) Qual a proporção de cada elemento na remuneração total

Conforme descrito no item 13.16 deste Formulário de Referência, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios. Neste sentido, a tabela abaixo reflete tal racional:

2021	Remuneração fixa	Remuneração variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração*	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	20.000,00	-	-	20.000,00
Conselho Fiscal*	-	-	-	-
Comitê de Auditoria*	-	-	-	-

2020	Remuneração fixa	Remuneração variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração*	N/A	N/A	N/A	N/A
Diretoria Estatutária	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal*	N/A	N/A	N/A	N/A
Comitê de Auditoria*	N/A	N/A	N/A	N/A

* Em 31 de dezembro de 2020, tais órgãos não haviam sido instalados/constituídos.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

2019	Remuneração fixa	Remuneração variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração*	N/A	N/A	N/A	N/A
Diretoria Estatutária	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal*	N/A	N/A	N/A	N/A
Comitê de Auditoria*	N/A	N/A	N/A	N/A

(iii) Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração com base em avaliações realizadas pelo órgão, que poderá ser assessorado por empresa especializada, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mercado de desenvolvimento de galpões ou do mercado imobiliário em geral, de acordo com a função. O Conselho de Administração também é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Não-Estatutários é determinada pela Diretoria Estatutária com base em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas empresas do mercado de desenvolvimento de galpões ou do mercado imobiliário em geral, de acordo com a função. Os Diretores Não-Estatutários também podem ser elegíveis a aumentos salariais anuais com base em acordo coletivo de trabalho com os representantes da categoria. Como a remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, o critério acima se aplica também para este componente de remuneração.

(iv) Razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

(v) Existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui membros não remunerados.

(c) Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Em relação à remuneração fixa e aos benefícios, não há indicadores de desempenho estabelecidos, sendo utilizadas referências de mercado.

No caso da remuneração variável, os principais indicadores de desempenho correspondem ao EBITDA, FFO e lucro líquido.

A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(d) Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Parcela significativa do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

(e) Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A política de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo na medida em que o formato da remuneração acima descrita procura incentivar os colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos e o cumprimento de metas estabelecidas pela Companhia, de forma a alinhar os interesses dos colaboradores com os da Companhia.

O modelo é construído em alinhamento com as principais diretrizes da organização e reavaliado periodicamente com o intuito de manter-se alinhado às práticas de mercado.

A remuneração fixa busca reconhecer o valor dos cargos e o nível de responsabilidade a eles atrelado, contribuindo para a retenção dos administradores. Já a remuneração variável anual dos Diretores proporciona compensação financeira aos administradores conforme fatores e avaliação de desempenho, levando em consideração, dentre outros fatores, o atingimento de determinadas metas, conforme aplicável ao Diretor em questão, sendo que, desse modo, atrela-se metas de crescimento dos resultados e da geração de valor da Companhia e de seus administradores na busca por maior eficiência e rentabilidade.

Considerando as informações acima, a curto prazo, a prática de remuneração da Companhia visa promover a cultura de remuneração por desempenho, se alinhando aos interesses da Companhia, ao buscar a redução dos custos fixos e reforçar a diferenciação entre alto e baixo desempenho.

A médio prazo, a remuneração variável, por meio de bônus ou PLR, além de elementos relacionados a posição do cargo na estrutura organizacional e o fator de performance individual, leva também em consideração a aplicação de dois fatores atrelados à performance do negócio: um fator que mensura a performance da Companhia no ano de exercício como um todo, e outro com resultado das áreas sob gestão, que são compostos por indicadores financeiros e operacionais de curto e médio prazo que refletem a estratégia da Companhia.

A longo prazo, a Companhia visa a obter tal alinhamento por meio do pagamento de remuneração variável aos Diretores estatutários e não estatutários, vinculado às metas da Companhia estabelecidas pelo Conselho de Administração atrelada ao cumprimento dos indicadores de desempenho, além de premiar a boa performance, buscando a permanência dos membros da administração. A remuneração variável de longo prazo da Companhia, conforme descrita no item 13.4 deste Formulário de Referência, foi desenvolvida como mecanismo de retenção dos seus participantes, bem como uma forma de atrair talentos, criando, ainda, um alinhamento de interesses entre seus participantes, a Companhia e seus acionistas. Ao possibilitar que os participantes se tornem acionistas da Companhia em condições diferenciadas, espera-se que estes tenham incentivos para se comprometer efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a alinhar seus interesses aos dos acionistas, aos objetivos sociais e aos planos de crescimento da Companhia, em linha com as expectativas de longo prazo desta.

Assim, promove-se a criação de valor e a melhoria dos indicadores de desempenho operacional e financeiro da Companhia, em linha com os interesses do emissor e de seus acionistas.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(f) Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

(g) Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

As práticas e procedimentos adotados para determinar a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do nosso setor, ou mercado geral, de acordo com a função. O Conselho de Administração também é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

(i) Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

Determinada a remuneração global pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração será responsável por deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria, bem como dos Comitês.

(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 remuneração se baseia em uma tabela salarial feita utilizando metodologia de mercado e comparações fornecidas por consultoria especializada, visando definir o nível adequado dos cargos e das responsabilidades. Anualmente, essa tabela é ajustada de acordo com as variações do mercado, a fim de manter sua competitividade.

(iii) Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

O Conselho de Administração poderá avaliar periodicamente a adequação da política de remuneração, sendo, no mínimo, uma vez ao ano, a fim de identificar possíveis ajustes necessários, baseados nas práticas de mercado.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	2,92	1,25	0,00	4,17
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2021, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2021, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				

Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00

Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente (2022)

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	3	0	10
Nº de membros remunerados	2,92	1,25	0	4,17
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	150.000,00	0	150.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	500.000,00	0	500.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	500.000,00	0	500.000,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	0	0	0

Conforme descrito no item 13.16 deste Formulário de Referência, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5 - Remuneração baseada em ações

Nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

13.6 - Opções em Aberto

13.6 - Opções em aberto

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto detida pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária da Companhia ao final do último exercício social.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7 - Opções exercidas e ações entregues

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8 - Precificação das ações/opções

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

13.9 - Participações detidas por órgão

	Exercício social findo em 31/12/2020			
Sociedade	Conselho de Administração*	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Companhia	107.010.000	N/A	N/A	107.010.000

*A participação acionária detida por administradores que fazem parte tanto da Diretoria quanto do Conselho de Administração foi informada apenas no campo referente ao Conselho de Administração.

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

A Companhia não patrocina planos de previdência complementar em benefício de seus funcionários e administradores.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração		Conselho Fiscal	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Nº de membros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2020	Não aplicável.
31/12/2019	Não aplicável.

Conselho de Administração	
31/12/2020	Não aplicável.
31/12/2019	Não aplicável.

Conselho Fiscal	
31/12/2020	Não aplicável.
31/12/2019	Não aplicável.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Conforme previsto na política de remuneração da Companhia, poderão ser negociados ou atribuídos aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês, a critério do Conselho de Administração, obrigações e/ou benefícios pós-emprego, representados dentre outros por: (a) seguro de pessoas; (b) plano de saúde; e (c) obrigações de não concorrência. Adicionalmente, poderá haver a atribuição de benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração e com a devida divulgação, nos termos das normas aplicáveis.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui administradores ou membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores nos três últimos exercícios sociais.

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Não aplicável, tendo em vista que os administradores da Companhia não recebem remuneração de seus controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de suas controladas nos três últimos exercícios sociais.

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16 - Outras informações relevantes

A Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios. Neste sentido, parte (ou a totalidade) de determinados itens desta seção 13 deste Formulário de Referência não são aplicáveis à Companhia, em virtude de tal fato.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 13.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

14.1 - Descrições dos recursos humanos

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

Até 30 de junho de 2021, todos os empregados da Companhia eram registrados em sociedade que atualmente não pertence mais ao grupo econômico da Companhia. A partir dessa data, todos os empregados passaram a ser registrados pela Companhia, que passou a contar com o efetivo descrito na tabela abaixo, todos localizados na sede, em São Paulo/SP.

Ademais, a partir da reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, foi aprovado formalmente a criação das seguintes áreas/órgãos localizados na sede da Companhia, em São Paulo/SP: (i) Função de Compliance, a qual é exercida por 01 pessoa, (ii) Função de Gestão de Riscos e Controles Internos, a qual é exercida por 01 pessoa, (iii) Auditoria Interna, a qual é exercida por 01 pessoa, e (iv) Comissão de Ética e Compliance, a qual é composta por 5 (cinco) pessoas.

Atividade	30/08/2021
Administrativo	2
Diretoria/executivo	4
Operacional	3
Técnico	1
Total	10

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

Até 31 de julho de 2021, todos os terceirizados da Companhia eram alocados em sociedade que atualmente não pertence mais ao grupo econômico da Companhia. A partir dessa data, a Companhia que passou a contar com os terceirizados descritos na tabela abaixo, todos localizados na sede, em São Paulo/SP:

Atividade	30/08/2021
Diretoria/executivo	2
Gerente	3
Técnico	1
Total	6

(c) Índice de rotatividade

31/12/2021*	31/12/2020*	31/12/2019*
N/A	N/A	N/A

* Para mais informações sobre a não aplicabilidade, vide item (a) acima.

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

14.2 - Alterações relevantes - recursos humanos

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

(a) Política de salários e remuneração variável

A Companhia considera sua política de Recursos Humanos como parte integrante de sua estratégia empresarial, visando assegurar: remuneração em linha com o mercado; condições de atrair e reter os profissionais para a Companhia; definição de uma estrutura de cargos e salários adequada aos processos organizacionais e o fornecimento de uma base de conduta para que o colaborador conheça suas atribuições e responsabilidades.

(b) Política de benefícios

A Companhia não possui uma política unificada de benefícios, adotando políticas regionais ou locais, conforme o caso e sempre em observância à legislação aplicável. Os empregados da Companhia são elegíveis a benefícios diversos de acordo com o cargo, bem como de acordo com a legislação aplicável.

(c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano

Não havia plano de outorga de opções de ações para empregados nos exercícios sociais de 2020, 2019 e 2018.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

A Companhia tem uma relação salutar com seus funcionários e os sindicatos que os representam.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

São sindicatos representativos da categoria:

- Sindicato dos Empregados das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, Guarulhos, Barueri, Diadema e São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

14.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 14.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

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 pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Fernando Pasmanik Schilis						
353.787.488-01	Brasileira	Não	Não	30/06/2021		
Não						
	5.350.500	5,000%	0	0,000%	5.350.500	5,000%
Ivone Pasmanik Schilis						
022.209.258-03	Brasileira	Não	Não	30/06/2021		
Não						
	10.701.000	10,000%	0	0,000%	10.701.000	10,000%
Gilson Schilis						
032.761.998-82	Brasileira	Não	Sim	30/06/2021		
Não						
	85.608.000	80,000%	0	0,000%	85.608.000	80,000%
Mariana Schilis Viotti						
352.919.328-30	Brasileira	Não	Não	30/06/2021		
Não						
	5.350.500	5,000%	0	0,000%	5.350.500	5,000%
OUTROS						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

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 pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	107.010.000	100,000%	0	0,000%	107.010.000 100,000%

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/08/2021
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	0
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

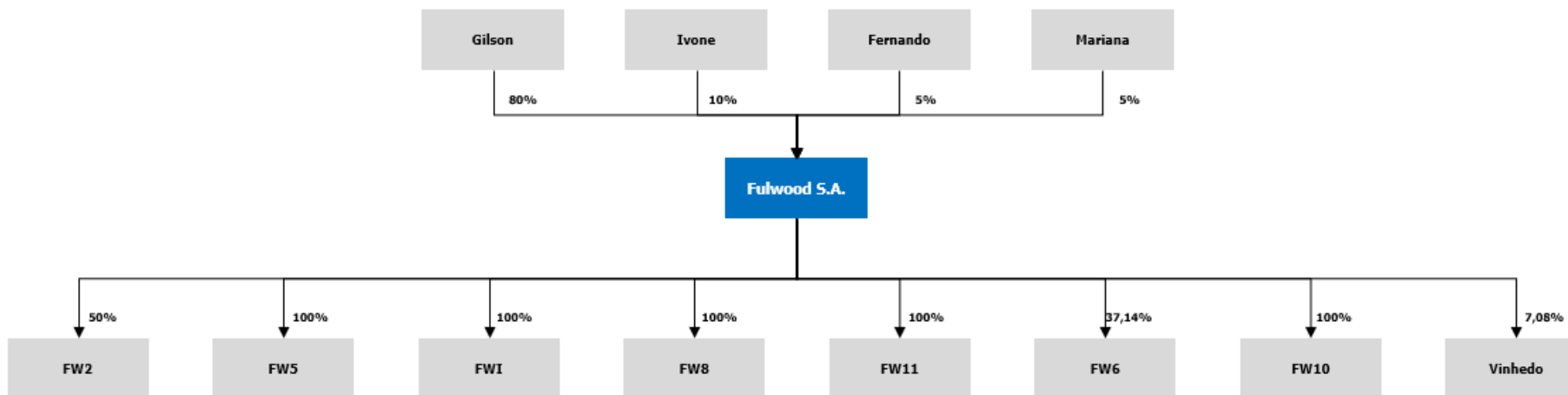
Ações em Circulação

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 mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	0	0,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico



15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

A Companhia não possui acordo de acionistas arquivado em sua sede ou do qual o controlador seja parte.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

Não foram realizadas alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

15.7 - Principais Operações Societárias

15.7 - Principais operações societárias

(a) Evento	Cisão parcial da FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. ("FW4") e incorporação da parcela cindida pela FW5 Participações Ltda. ("FW5")
(b) Principais condições do negócio	Em 06 de novembro de 2019, a Companhia realizou a transferência de parte dos ativos detidos pela FW4 para a FW5, uma vez que os novos sócios da FW4 não fariam parte do projeto objeto da parcela cindida.
(c) Sociedades envolvidas	FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. e FW5 Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

(a) Evento	Cessão de quotas da Companhia														
(b) Principais condições do negócio	Em 20 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 9.000 (nove mil) quotas da Companhia, cedeu e transferiu, por compra e venda, 1.000 (mil) quotas de sua titularidade à Ivone Pasmanik Schilis.														
(c) Sociedades envolvidas	Companhia														
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.														
(e) Quadro societário antes e depois da operação	<p>Quadro societário antes da operação:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gilson Schilis</td> <td>9.000</td> </tr> <tr> <td>Mariana Schilis Viotti</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Fernando Pasmanik Schilis</td> <td>500</td> </tr> </table> <p>Quadro societário depois da operação:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gilson Schilis</td> <td>8.000</td> </tr> <tr> <td>Mariana Schilis Viotti</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Fernando Pasmanik Schilis</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Ivone Pasmanik Schilis</td> <td>1.000</td> </tr> </table>	Gilson Schilis	9.000	Mariana Schilis Viotti	500	Fernando Pasmanik Schilis	500	Gilson Schilis	8.000	Mariana Schilis Viotti	500	Fernando Pasmanik Schilis	500	Ivone Pasmanik Schilis	1.000
Gilson Schilis	9.000														
Mariana Schilis Viotti	500														
Fernando Pasmanik Schilis	500														
Gilson Schilis	8.000														
Mariana Schilis Viotti	500														
Fernando Pasmanik Schilis	500														
Ivone Pasmanik Schilis	1.000														

15.7 - Principais Operações Societárias

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável.
--	----------------

(a) Evento	Cessão de quotas da FW5 Participações Ltda. ("FW5")
(b) Principais condições do negócio	Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW5, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW5.
(c) Sociedades envolvidas	FW5 Participações Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

(a) Evento	Cessão de quotas da FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW6")
(b) Principais condições do negócio	Em 20 de outubro de 2020, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW6, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW6.
(c) Sociedades envolvidas	FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

(a) Evento	Cessão de quotas da FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW8")
(b) Principais condições do negócio	Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW8, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW8.
(c) Sociedades envolvidas	FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) Evento	Cessão de quotas da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW10")
(b) Principais condições do negócio	Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW10, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW10.
(c) Sociedades envolvidas	FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

(a) Evento	Cessão de quotas da FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW11")
(b) Principais condições do negócio	Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW11, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW11.
(c) Sociedades envolvidas	FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

(a) Evento	Cessão de quotas da FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FWI")
(b) Principais condições do negócio	Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FWI, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FWI.
(c) Sociedades envolvidas	FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.
(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

15.8 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 15.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

A "Política para Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse" ("Política de Partes Relacionadas") que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, e visa assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições de mercado e equidade de tratamento com terceiros, prezando pelas melhores práticas de governança corporativa, revestidas da devida transparência.

Ainda, a Política de Partes Relacionadas visa assegurar que as transações com partes relacionadas sejam conduzidas dentro de condições de mercado, ou seja, aquelas em que, durante a negociação, observam-se os princípios da: (a) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado); (b) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (c) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos destas nas demonstrações financeiras da Companhia); e (d) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros).

A Política de Partes Relacionadas da Companhia aplica-se à Companhia e às suas controladas, devendo ser observada: (i) pelos acionistas da Companhia e de suas controladas; (ii) pelas pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento (acionistas e administradores), direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade; e (iii) membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou sejam influenciados pela pessoa nos negócios desses membros com a entidade e incluem: (a) os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a); (b) os filhos do cônjuge da pessoa ou de companheiro(a); e (c) dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).

Para fins da Política de Partes Relacionadas, conforme ilustram a Deliberação da CVM nº 642/10 e o Pronunciamento Técnico do CPC nº 05, entende-se como parte relacionada a pessoa ou a entidade (qualquer administrador, empregado, controlada, sociedade coligada ou afiliada, ou acionista que detenha, direta ou indiretamente, mais de 5% do capital social da Companhia) que está relacionada com a Companhia e, conseqüentemente, refletirá certos impactos nas demonstrações contábeis.

Os acionistas da Companhia, os administradores e suplentes da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos(as), filhos(as) de seus cônjuges ou de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges deverão informar o a Comissão de Ética e Compliance sobre quaisquer transações entre elas e a Companhia de que tenham ciência.

Toda e qualquer operação ou conjunto de operações envolvendo a Companhia e qualquer Parte Relacionada, a despeito do montante e de ter sido realizada dentro do curso normal dos negócios, deverá ser previamente aprovada pelo Conselho de Administração ou pela Diretoria da Companhia, nos termos do Estatuto Social e da Política de Partes Relacionadas.

Na análise de Transações com Partes Relacionadas, o Conselho de Administração e/ou a Diretoria da Companhia, conforme aplicável, deverão verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às Condições de Mercado. Em sua análise, deverão observar os seguintes pontos:

- (i) se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada;
- (ii) se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes;

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

- (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver;
- (iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado;
- (v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e
- (vi) a observância aos princípios e regras da Política de Partes Relacionadas.

Ainda segundo a Política de Partes Relacionadas, são vedadas as seguintes Transações com Partes Relacionadas:

- (i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado; e
- (ii) a concessão direta de empréstimos ou operações de mútuo ou prestação de garantia (aval/fiança):
 - (a) aos administradores e membros do conselho fiscal ou do Conselho de Administração ou comitês estatutários ou não e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros, descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros;
 - (b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e
 - (c) aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da Companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

A Lei das Sociedades por Ações proíbe, também, conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Política de Partes Relacionadas está disponível para consulta no site da Companhia: ri.fulwood.com.br.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/01/2021	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	N/A	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social da FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital da FW2 e deverá ser convertido em capital social desta, sendo que esta capitalização será integralmente feita pela Companhia, no prazo máximo de até 12 (doze) meses.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
FW5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/07/2021	1.267.000,00	0,00	0,00	N/A	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social da FW5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital da FW5 e deverá ser convertido em capital social desta, sendo que esta capitalização será integralmente feita pela Companhia, no prazo máximo de até 12 (doze) meses.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda	01/06/2021	484.000,00	0,00	484.000,00	N/A	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social do Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.						
Garantia e seguros	Não aplicável						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
FULWOOD INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	01/01/2020	300.000,00	0,00	300.000,00	30/06/2021	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo Financeiro						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
FULWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	01/01/2020	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	30/06/2021	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo Financeiro						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/01/2020	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	30/06/2021	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo Financeiro						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
FW7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	01/01/2020	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00	30/06/2021	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo Financeiro						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21/09/2020	10.000,00	9.000,00	10.000,00	31/08/2021	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Capital Social subscrito e não integralizado da FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Garantia e seguros	Não aplicável						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Integralização de capital social a ser realizada.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

(a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

As transações divulgadas no item 16.2 acima, celebradas anteriormente à aprovação da Política de Partes Relacionadas (conforme definida e descrita no item 16.1 deste Formulário de Referência), foram todas realizadas de acordo com nosso Estatuto Social, nosso Código de Ética (conforme definido e descrito no item 5.3 (a) deste Formulário de Referência) e com as práticas estabelecidas em lei.

A administração da Companhia está comprometida com o Código de Ética e Conduta da Companhia, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses, e também com a Política de Partes Relacionadas, conforme descrito no item 16.1 deste Formulário de Referência. A partir da referida aprovação societária em 30 de agosto de 2021, as transações entre a Companhia e suas partes relacionadas passaram a ser previamente analisadas e submetidas para aprovação nos termos previstos em tal política.

Em situações em que qualquer transação com partes relacionadas exija aprovação prévia nos termos da Política de Partes Relacionadas, a pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida, explicando seu envolvimento na transação. O impedimento deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações.

Caso solicitado pelo órgão social que deliberar sobre a transação, tal pessoa impedida poderá participar parcialmente da discussão, visando apenas proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas, devendo se ausentar da parte conclusiva da discussão, incluindo do processo de votação da matéria.

Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

A ausência de manifestação voluntária de qualquer tomador de decisão será considerada violação aos princípios da boa governança corporativa e à Política de Partes Relacionadas, devendo tal comportamento ser levado ao imediato conhecimento do Conselho de Administração da Companhia para tomada de decisão acerca das medidas cabíveis no caso concreto.

(b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, anteriormente à abertura de capital da Companhia e à aprovação da Política de Partes Relacionadas, inexistiam procedimentos ou políticas formais que eram reconhecidamente efetivos para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses. Não obstante, todas as transações com partes relacionadas descritas no item 16.2 deste Formulário de Referência observaram os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foram celebradas considerando (i) os princípios e valores da Companhia que também norteiam sua Política de Partes Relacionadas; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado.

Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

A Companhia e suas controladas, ao celebrarem contratos ou estabelecerem relações comerciais com suas partes relacionadas, o fazem sempre observando as condições praticadas no mercado à época da transação, equivalentes às que seriam estipuladas entre partes independentes e não relacionadas, resguardando o caráter comutativo das condições pactuadas e o pagamento compensatório adequado. Além disso, a partir da data de aprovação da Política de Partes Relacionadas, todas as transações com partes relacionadas passam a seguir os procedimentos estabelecidos na referida política e serão devidamente submetidas à aprovação pelos diretores ou órgãos decisórios, conforme aplicável, nos termos de tal política e do estatuto social da Companhia.

Apresentamos abaixo informações sobre a ausência de conflitos de interesse e a natureza comutativa das condições pactuadas para cada grupo de transações com partes relacionadas (i) celebradas pela Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e (ii) que se encontram vigentes no exercício social corrente:

Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

A Companhia (assim como seus sócios em determinadas subsidiárias) realiza operações de adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC") por se tratar de uma estrutura menos onerosa para capitalização das subsidiárias com recursos dos acionistas/sócios do que uma operação de mútuo. Para a efetivação das operações de AFAC informadas no item 16.2 deste Formulário de Referência, as seguintes diretrizes foram observadas pela Companhia:

- as operações de AFAC devem ser previamente aprovadas pela Diretoria Financeira de acordo com o planejamento financeiro do grupo aprovado para o exercício e a devida formalização deve ser alinhada com o Departamento Jurídico;
- a Companhia realiza o acompanhamento constante dos acionistas/sócios minoritários para garantir que todos os titulares de ações/quotas da sociedade envolvida participarão da operação respeitados os respectivos percentuais de participação em seu capital social. Nesse sentido, as operações de AFAC precisam ser aprovadas por todos os sócios da empresa em questão e são realizadas simultaneamente entre os sócios (os instrumentos são celebrados na mesma data), proporcionalmente às respectivas participações, de modo a garantir uma condição equitativa às partes envolvidas na operação;
- as operações de AFAC não sofrem correções e não possuem prazos, pois são de natureza de curto prazo (geralmente a conversão em capital social ocorre no prazo de até 12 meses da celebração do AFAC). Sem prejuízo do controle de prazos que a Companhia efetua, adota-se também a prática de converter em capital social quaisquer AFACs vigentes na Assembleia Geral ou Reunião de Sócios ordinária de cada exercício social; e
- as operações de AFAC devem ser formalizadas em observância às disposições constantes nos acordos de acionistas e nos estatutos/contratos sociais da sociedade envolvida. A conversão do AFAC é submetida à aprovação dos acionistas/sócios da sociedade, reunidos em Assembleia Geral, se aplicável.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

Mútuos

A Companhia celebra contratos de mútuo com suas controladas, pois possui acesso a um custo de capital mais atraente e essa estrutura garante a flexibilidade para alocar os recursos conforme as necessidades de liquidez das controladas, em linha com o planejamento financeiro do grupo aprovado para cada exercício.

Para a celebração dos mútuos descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, as seguintes diretrizes foram observadas pela Companhia:

- as operações de mútuo devem ser previamente aprovadas pela Diretoria Financeira e a devida formalização deve ser alinhada com o Departamento Jurídico e são geralmente de curto prazo, sendo quitados no prazo de até 12 meses da celebração do respectivo mútuo;
- as operações de mútuo devem ser suportadas por um contrato entre as partes estabelecendo o valor (ou limite), eventual taxa de juros, tributos incidentes, prazo (se aplicável) e demais condições pertinentes;
- as operações de mútuo devem apresentar caráter comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado; e
- o crédito representativo do mútuo poderá ser objeto de cessão entre sociedades do grupo. Adicionalmente, o saldo devedor do mútuo poderá ser compensado com a distribuição de dividendos por parte do mutuário, a depender da relação societária entre este e o mutuante.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

16.4 - Outras informações relevantes

Informações Adicionais ao Item 16.2

Com exceção da transação realizada entre a Companhia e a FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., todas as demais transações com partes relacionadas indicadas no item 16.2 foram quitadas e não possuem saldo em aberto na data deste Formulário de Referência.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 16.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
31/12/2021	107.010.000,00	N/A	107.010.000	0	107.010.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
31/12/2021	107.010.000,00	N/A	107.010.000	0	107.010.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
31/12/2021	107.010.000,00	N/A	107.010.000	0	107.010.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
31/12/2021	1.200.000.000,00	N/A	0	0	0

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/06/2021	Reunião de Sócios	30/06/2021	107.000.000,00	Subscrição particular	107.000.000	0	107.000.000	1.070.000,00000000	1,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Foi utilizado o valor nominal de R\$1,00 para o preço de emissão de cada ação.

Forma de integralização À vista, no momento da subscrição e em moeda corrente nacional.

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve bonificação, desdobramento ou grupamento de ações da Companhia.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia.

17.5 - Outras Informações Relevantes

17.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 17.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório (distribuídos aos acionistas de forma proporcional) em um montante igual a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos lucros líquidos da Companhia, após a dedução dos montantes mencionados no Artigo 202, I da Lei 6.404/76
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Competência privativa da Assembleia Geral da Companhia para deliberação que altera os dispositivos do Estatuto Social.
Outras características relevantes	A Companhia pleiteou a listagem de suas ações ordinárias no segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

O Estatuto Social da Companhia não estabelece nenhuma hipótese de limitação ao direito de voto de acionistas significativos.

Quanto à obrigação de realizar oferta pública de aquisição de ações ("OPA"), o Estatuto Social prevê as hipóteses de: (i) OPA por alienação de controle, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Regulamento do Novo Mercado; e (ii) OPA para saída do Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Caso não haja definição expressa nesta seção 18.2, os termos definidos desta terão o significado que lhes é atribuído no Estatuto Social da Companhia.

OPA por Alienação de Controle

A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente de controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar o tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

OPA para Saída do Novo Mercado

A saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada acima, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

O Estatuto Social não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas.

Todavia, os acionistas terão seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social da Companhia, caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

A oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários negociados.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de distribuição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas

Não aplicável pois, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

18.11 - Ofertas públicas de aquisição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de aquisição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

18.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 18.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, não havia valores mobiliários em tesouraria.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

19.3 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 19.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	30/08/2021
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	Além da Companhia, o(s) Acionista(s) Controlador(es) (“ACs”), direto(s) e indireto(s), os Administradores, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, os membros de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas da Companhia, criados por disposição estatutária, ou, ainda, os Associados com Acesso a Informação Privilegiada (“Pessoas Vinculadas”).
Principais características e locais de consulta	
<p>A Política de Negociação de Valores Mobiliários tem como propósito estabelecer regras para assegurar a observância de práticas de boa conduta na negociação de Valores Mobiliários (“VM”) de emissão da Companhia, bem como evitar o uso inadequado de Informações Privilegiadas, nos termos da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 (“Resolução CVM 44”).</p> <p>A Política de Negociação de Valores Mobiliários pode ser acessada nos seguintes endereços: (i) sede da Companhia: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060; (ii) internet: site da Companhia (ri.fulwood.com.br); site da CVM (www.cvm.gov.br) e site da B3 (www.b3.com.br).</p>	
Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização	<p>Pendência de Divulgação de Fato Relevante É vedada a utilização de Informação Privilegiada, por qualquer pessoa que tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem mediante negociação de VM. Para caracterização do ilícito, presume-se que: (i) a pessoa que negociou VM dispondo de Informação Privilegiada, fez uso de tal informação na referida negociação; (ii) ACs, Adm. e membros do CF e a própria Cia, em relação aos negócios com VM de própria emissão, têm acesso a toda Informação Privilegiada; (iii) as pessoas listadas no inciso (ii), bem como aqueles que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com a Cia ao terem tido acesso a Informação Privilegiada sabem que se trata de informação privilegiada; (iv) o adm. que se afasta da Cia dispondo de Informação Privilegiada se vale de tal informação caso negocie VM emitidos pela cia no período de 3 meses contados do seu desligamento; (v) são relevantes, as informações acerca de operações de incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação, ou qualquer forma de reorganização societária ou combinação de negócios, mudança no controle da cia; e (vi) são relevantes as informações acerca de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial e de falência efetuados pela própria Cia, a partir do momento em que iniciados estudos ou análises relativos a tal pedido.</p> <p>Após Divulgação de Fato Relevante Nas hipóteses de presunção acima, mesmo após a divulgação de fato relevante, continuará prevalecendo a proibição de negociação caso esta possa interferir nas condições dos negócios em questão, de maneira a acarretar dano à própria Cia ou a seus acionistas, devendo tal restrição adicional ser informada pelo DRI.</p> <p>Período Anterior à Divulgação de ITR, DFs e Distribuição de Resultados No período de 15 dias que anteceder a data de divulgação dos ITRs e das DFs, a Cia, os ACs, os Adm. e os membros do CF ficam impedidos de efetuar qualquer negociação com os VM de emissão da Cia.</p> <p>Deliberação Relativa à Aquisição ou à Alienação de Ações de Emissão da Cia O CA não poderá aprovar aquisição ou alienação de VM de emissão da Cia enquanto não forem divulgadas ao público informações sobre a (i) celebração de acordo ou contrato para a transferência do controle acionário (ii) outorga de opção ou mandato para o fim de transferência do controle ou (iii) existência de intenção de promover incorporação, cisão total/parcial, fusão, transformação ou reorganização societária que envolva a CIA.</p> <p>Vedações Adicionais As vedações também se aplicam às negociações realizadas direta ou indiretamente por (i) Pessoas Ligadas, (ii) terceiros (com contrato de administração de carteira ou de negócio fiduciário) ou (iii) qualquer pessoa com conhecimento de informação privilegiada, por meio de Pessoa Vinculada, sabendo que ainda não foi divulgada ao mercado.</p>

20.2 - Outras Informações Relevantes

20.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 20.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

Exceto pela “Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante” (“Política de Divulgação”), que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações.

De acordo com a Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante o Diretor de Relações com Investidores da Companhia (“DRI”) é responsável pela divulgação e comunicação de Ato ou Fato Relevante à CVM e às Entidades do Mercado, assim como pela execução dos demais procedimentos previstos na Política de Divulgação.

O Ato ou Fato Relevante deverá ser: (i) divulgado por meio de portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade; e (ii) disponibilizado: (i) na página do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM (Sistema Empresas.Net); e (ii) no site de Relações com Investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br), em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM.

A informação constante de Ato ou Fato Relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do DRI, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, o Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar, prévia ou simultaneamente, a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida na Política de Divulgação.

O(s) acionista(s) controlador(es), os diretores, os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a informações sobre Ato ou Fato Relevante, serão responsáveis por comunicar ao Diretor de Relações com Investidores todo e qualquer Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento e que presumam não ter ainda chegado ao conhecimento do Diretor de Relações com Investidores, ao qual cumpre promover sua divulgação, nos termos da Política de Divulgação.

Caso as pessoas mencionadas acima constatem a omissão do DRI no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação nos termos da Política de Divulgação, deverão comunicar imediatamente o Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento à CVM, nos termos da Resolução CVM 44.

Ainda, sempre que a CVM ou as Entidades do Mercado exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de Ato ou Fato Relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários, ou a eles referenciados, deve o Diretor de Relações com Investidores inquirir as pessoas com acesso a Atos ou Fatos Relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

Quando os Valores Mobiliários estiverem sendo negociados simultaneamente em Entidades do Mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação de Ato ou Fato Relevante deve ser feita, sempre que possível, 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro. Caso seja imperativo que a divulgação de Ato ou Fato Relevante ocorra durante o horário de negociação, o DRI deve solicitar, sempre simultaneamente, às Entidades do Mercado brasileiras e estrangeiras em que os Valores Mobiliários, a suspensão da negociação dos Valores Mobiliários pelo tempo necessário à adequada disseminação da respectiva informação.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Os Atos ou Fatos Relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o(s) acionista(s) controlador(es) ou a administração da Companhia entenderem que sua revelação colocará em risco interesse legítimo da Companhia, devendo obrigatoriamente ser adotados os procedimentos estabelecidos na Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante com o propósito de garantir o sigilo de tais informações. Sempre que houver dúvida quanto à legitimidade da não divulgação da informação por parte daqueles que tenham conhecimento de Ato ou Fato Relevante mantido em sigilo, deverá a questão ser submetida à CVM, na forma prevista nas normas aplicáveis e vigente à época.

O texto completo da Política de Divulgação poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br), bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação, que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, tem como propósito disciplinar os procedimentos internos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Resolução CVM 44.

A divulgação e comunicação à CVM e às entidades do mercado de ato ou fato relevante, pelos canais institucionais de comunicação da Companhia, assim como a adoção dos demais procedimentos previstos na Política de Divulgação, é obrigação do Diretor de Relações com Investidores, conforme definido na Política de Divulgação.

O ato ou fato relevante deverá ser divulgado em portal de notícias com página na rede mundial de computadores, bem como disponibilizado: (i) na página do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM (Sistema Empresas.Net); e (ii) no site de Relações com Investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM.

A informação constante de ato ou fato relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do Diretor de Relações com Investidores, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de ato ou fato relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, deverá o Diretor de Relações com Investidores divulgar simultaneamente a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida na Política de Divulgação.

O acionista controlador, os diretores, os membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, que tenham firmado termo constante da Política de Divulgação, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a informações sobre ato ou fato relevante, conforme o item 4.3 da Política de Divulgação, serão responsáveis por comunicar ao Diretor de Relações com Investidores todo e qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento e que saibam não ter ainda chegado ao conhecimento do Diretor de Relações com Investidores, promoverão qual cumpre promover sua divulgação.

A comunicação ao Diretor de Relações com Investidores deverá ser feita por meio de correio eletrônico, para o endereço ri@fulwood.com.br.

Caso as pessoas mencionadas acima constatem a omissão do Diretor de Relações com Investidores no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, e desde que não tenha sido deliberada a manutenção do sigilo sobre o ato ou fato relevante – nos termos da Seção 5 da Política de Divulgação – tais pessoas deverão comunicar imediatamente o ato ou fato relevante à CVM, para se eximirem de responsabilidade imposta pela regulamentação aplicável em caso de sua não divulgação.

Sempre que a CVM ou as entidades do mercado exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de ato ou fato relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários, ou a eles referenciados, deve o Diretor de Relações com Investidores inquirir as pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

As pessoas inquiridas na forma do parágrafo acima deverão responder à solicitação do Diretor de Relações com Investidores imediatamente. Caso não tenham condições de se encontrarem pessoalmente ou falarem por telefone com o Diretor de Relações com Investidores ainda no mesmo dia em que este tiver tido conhecimento da respectiva exigência da CVM ou das entidades do mercado, as pessoas em questão deverão enviar correio eletrônico com as informações pertinentes para o endereço ri@fulwood.com.br.

A divulgação de ato ou fato relevante deve ser feita, simultaneamente à CVM e às entidades de mercado, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios nas entidades do mercado.

Quando os valores mobiliários estiverem sendo negociados simultaneamente em entidades do mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação de ato ou fato relevante deve ser feita, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia é o Diretor de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

21.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 21.