

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	11
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	12
1.5 Principais clientes	16
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	17
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	25
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	26
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	27
1.10 Informações de sociedade de economia mista	28
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	29
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	30
1.13 Acordos de acionistas	31
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	32
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	33
1.16 Outras informações relevantes	34
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	36
2.2 Resultados operacional e financeiro	42
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	44
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	45
2.5 Medições não contábeis	46
2.6 Eventos subsequentes as DFs	48
2.7 Destinação de resultados	49
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	50
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	51
2.10 Planos de negócios	52
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	54
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	55
3.2 Acompanhamento das projeções	56

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	57
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	85
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	86
4.4 Processos não sigilosos relevantes	87
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	88
4.6 Processos sigilosos relevantes	89
4.7 Outras contingências relevantes	90
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	91
5.2 Descrição dos controles internos	97
5.3 Programa de integridade	99
5.4 Alterações significativas	102
5.5 Outras informações relevantes	103
6. Controle e grupo econômico	
6.1 Posição acionária	104
6.3 Distribuição de capital	106
6.4 Participação em sociedades	107
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	108
6.6 Outras informações relevantes	109
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	110
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	113
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	114
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	116
7.4 Composição dos comitês	124
7.5 Relações familiares	127
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	129
7.7 Acordos/seguros de administradores	130
7.8 Outras informações relevantes	131
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	132

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	
8.3 Remuneração variável	136
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	137
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	138
8.6 Outorga de opções de compra de ações	139
8.7 Opções em aberto	140
8.8 Opções exercidas e ações entregues	141
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	142
8.10 Outorga de ações	143
8.11 Ações entregues	144
8.12 Precificação das ações/opções	145
8.13 Participações detidas por órgão	146
8.14 Planos de previdência	147
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	148
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	149
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	150
8.18 Remuneração - Outras funções	151
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	152
8.20 Outras informações relevantes	153
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	155
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	156
9.4 Outras informações relevantes	157
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	158
10.1 Descrição dos recursos humanos	159
10.2 Alterações relevantes	160
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	161
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	162
10.5 Outras informações relevantes	163
11. Transações com partes relacionadas	
11.1 Regras, políticas e práticas	164

Índice

11.2 Transações com partes relacionadas	166
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	167
11.3 Outras informações relevantes	169
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	170
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	172
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	173
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	174
12.5 Mercados de negociação no Brasil	175
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	176
12.7 Títulos emitidos no exterior	177
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	178
12.9 Outras informações relevantes	179
13. Responsáveis pelo formulário	
13.0 Identificação	180
13.1 Declaração do diretor presidente	181
13.2 Declaração do diretor de relações com investidores	182
13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores	183

1.1 Histórico do emissor

1.1 - Breve histórico: descrever sumariamente o histórico do emissor

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.

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.

1.1 Histórico do emissor

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.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 - Sumário: descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

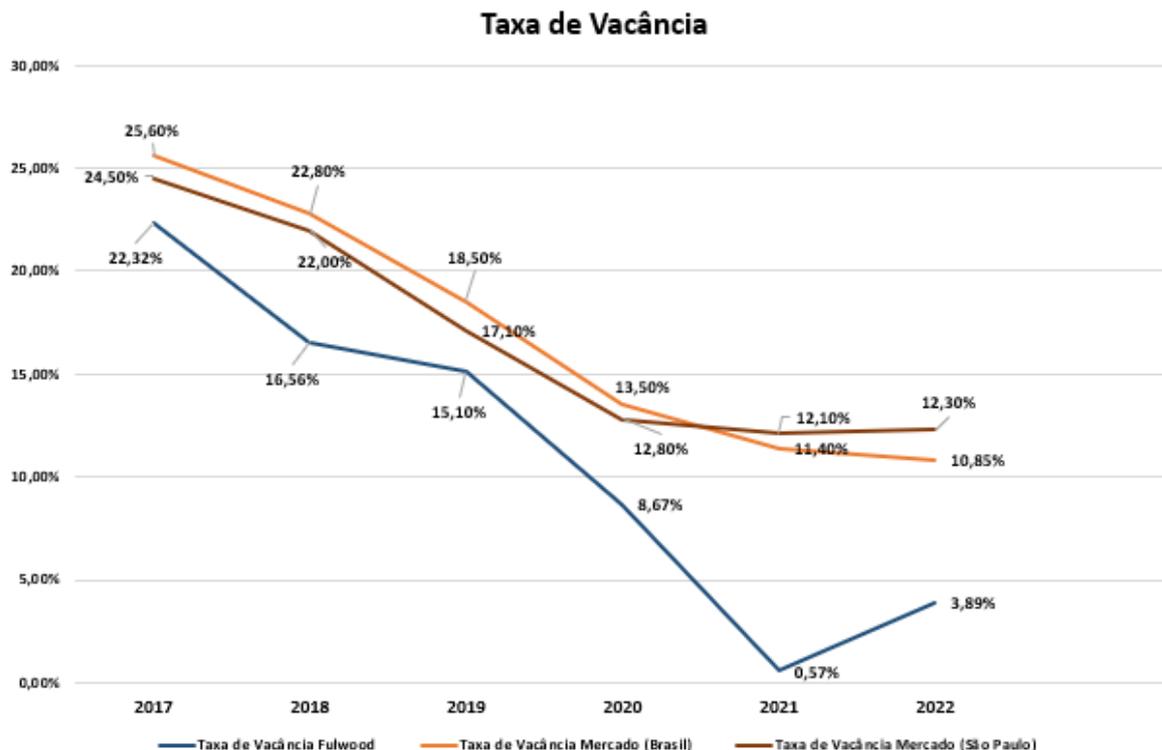
Acreditamos que somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1996, trabalhamos na incorporação de galpões e condomínios logístico-industriais e, desde então, já desenvolvemos mais de 1.092.000m². Atuamos na incorporação, locação e administração/gestão 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 31 de dezembro de 2022, realizamos a gestão de 111 contratos de locação em 15 empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, registramos uma receita líquida de R\$104.824 mil.

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.

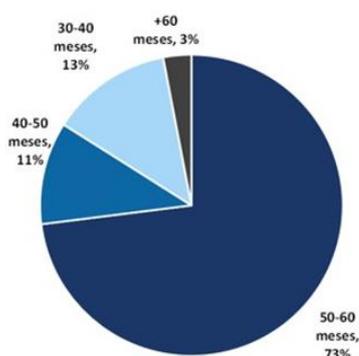


1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Condomínios logístico-industriais	construção	de Inquilinos	inquilino	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	8	Cliente 2	abr/11	195
Business Park	16	Cliente 3	fev/20	48
Bandeirantes B.Park	5	Cliente 4	jun/20	60
Parque Logístico Osasco	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

Nosso Portfólio

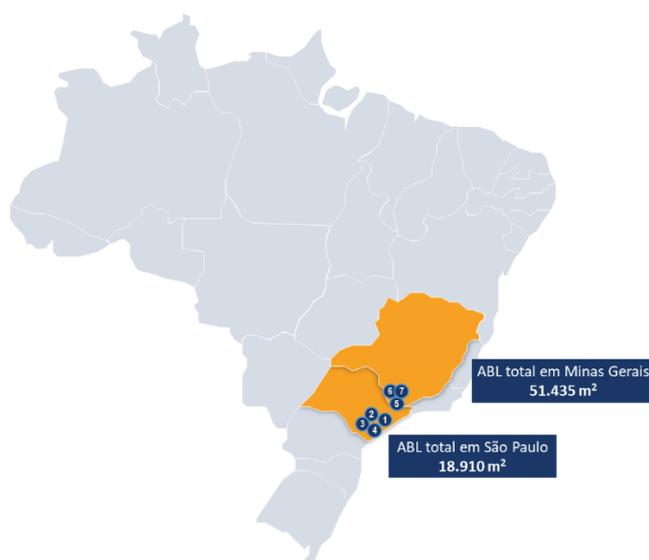
Em 2022, contamos no nosso portfólio com 6 condomínios logísticos, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) da Fulwood de 70.345 m², localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais, conforme descrito na tabela abaixo:

Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL Total m ²	ABL Próprio m ²	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%
Unique 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.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Distribuição geográfica do portfólio da Companhia



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 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).

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Condomínios logístico-industriais	Localização	ABL Total m ²	desinvestid
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
Extrema Business Park - Bloco II (Mercado Livre)	Extrema, MG	75.200	37.600
Castelo 57 Business Park	São Roque, SP	61.078	48.862
Infinity Business Park	Extrema, MG	201.024	100.512
Extrema Business Park - Bloco III	Extrema, MG	100.437	30.131

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 logístico-industriais	Localização	ABL Total/ Administrado M ²	ABL m ² Próprio	Stake (%)	Lançamento esperado
Cubatão B. Park	Cubatão, SP	34.480	34.480	100%	Abr/22
Castelo 57 B. Park	São Roque, SP	60.589	12.118	20%	Mai/22
D. Pedro B. Park	Atibaia, SP	54.677	54.677	100%	Jan/23
Guarulhos B. Park	Guarulhos, SP	53.366	39.491	74%	Mar/23
Betim B. Park	Betim, MG	108.630	108.630	100%	Mar/23
Vinhedo B. Park	Vinhedo, SP	102.538	82.030	80%	Jun/23
GCR B. Park	Florianópolis, SC	56.462	50.251	89%	Jul/23
Infinity B. Park	Extrema, MG	201.024	100.512	50%	Jul/23
Caxias B. Park	Duque de Caxias, RJ	133.075	117.106	88%	Jan/24
Fonte: Companhia					

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Nosso modelo de negócios

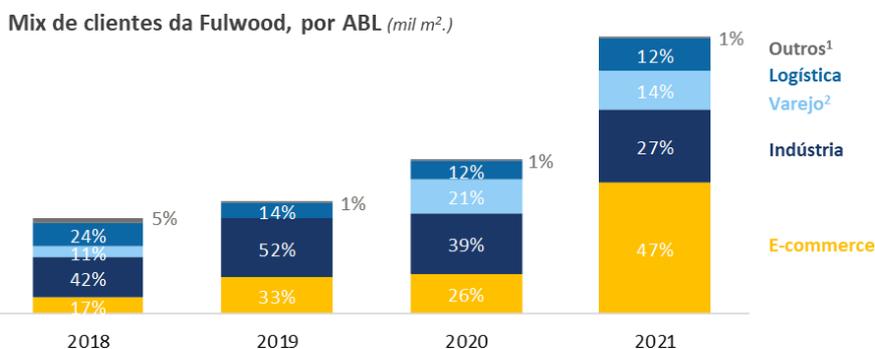


Nossas vantagens competitivas

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.



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 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.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Estudos de caso selecionados de condomínios logístico Fulwood:

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

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.

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 Total M ²	Stake (%)	Data da venda	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 2022, contávamos com mais de 270 colaboradores, diretos e indiretos, atendendo mais de 60 clientes dos mais diferentes setores da economia.

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

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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.

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.

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 “4.3 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;

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de 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.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 - Segmentos operacionais: em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações

(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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2022		2021		2020	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Receita operacional líquida	104.824	100%	148.772	100%	72.340	100%

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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2022		2021		2020	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Lucro líquido	21.537	100%	42.324	100%	97.160	100%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4 - Segmentos operacionais: em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

(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.

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.

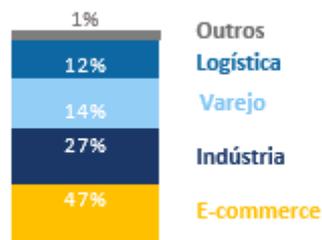
1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.

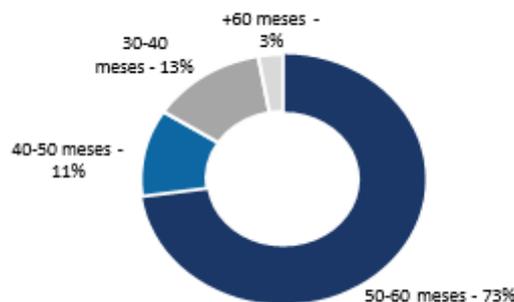
Quando assessorados por corretores/consultores, a remuneração ocorre apenas em caso de sucesso das negociações e geralmente apenas no início do recebimento dos aluguéis, tendo como base o valor de um aluguel da respectiva locação, conforme a tabela CRECI.

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.

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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.

(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, em especial:

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%.

(i) Participação em cada um dos mercados

(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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.

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, informando:

(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%.

1.5 Principais clientes

1.5 - Clientes relevantes: identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

No exercício social de 31 de dezembro de 2022, os clientes Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário, VFDL 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Ebazar.com.br Ltda, representaram, respectivamente, 58%, 13% e 11% do total da receita operacional líquida da Companhia.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, pois a Companhia possui somente um segmento operacional em suas demonstrações financeiras.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 - Regulação estatal: descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

(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.

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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 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.

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

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

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

Os principais aspectos estão descritos no item 1.6 "a" acima.

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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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

(i) Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

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

(ii) Em favor de partidos políticos

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

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

A Companhia não efetuou contribuições financeiras visando a tal finalidade.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 - Países de atuação: em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 - Países estrangeiros: em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

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

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 - ASG: em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

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

A Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

(b) Metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

Não aplicável, pois a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

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

A Companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa.

(i) Explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso: (i) a não divulgação de informações ASG, (ii) a não adoção de matriz de materialidade, (iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG, (iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas, (v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas, (vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

A Companhia, até o momento, não elaborou informações ASG por entender que seus negócios não estão diretamente relacionados a assuntos ASG. Sem prejuízo, a Companhia estuda a possibilidade de vir a divulgar informações ASG no futuro.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 - Economia mista: indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:

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

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Operação não usual nos negócios: indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia no último exercício social.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 - Operações relevantes: indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia no último exercício social.

1.13 Acordos de acionistas

1.13 - Acordo de acionistas: indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não houve celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas envolvendo a Companhia no último exercício social.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 - Condução dos negócios: indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15 - Contratos não usuais: identificar os 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 no último exercício social

1.16 Outras informações relevantes

1.16 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Práticas de Environmental, Social and Corporate Governance (ESG)

Apesar de ainda não possuímos uma política de responsabilidade socioambiental formalizada, 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. 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.

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:

1.16 Outras informações relevantes

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 1.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. Comentários dos diretores

2.1 – Condições gerais: os Diretores devem comentar sobre:

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11, devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 e 2021 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.

(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 2022, o índice de endividamento total foi de 2,34. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 10.445 mil e a dívida bruta totalizava R\$ 45.502 mil.

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\$ 24.392 mil.

Indicadores Financeiros

Indicadores financeiros (em R\$ milhares, exceto índices)	2022	Em 31 de dezembro de 2021
Ativo circulante	167.811	166.704
Passivo circulante	58.427	45.880
Liquidez Corrente	2,87	3,63
Índices de Liquidez	2022	Em 31 de dezembro 2021
Índice de Endividamento		
(Ativo Total/Passivo Total)	2,34	3,10
Índice de Endividamento Total		
(Passivo Circulante + NãoCirculante/Patrimônio Líquido)	0,74	0,48

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 2022 e 31 de dezembro de 2021, deve-se, principalmente à redução de fornecedores, porém houve o aumento de dividendos propostos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O índice de endividamento foi de 2,34 em 31 de dezembro de 2022 e 3,10 em 31 de dezembro de 2021. O índice demonstra a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos de curto, médio e longo prazo.

O índice de endividamento total foi de 0,74 em 31 de dezembro de 2022 e 0,48 em 31 de dezembro de 2021, 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	
	2022	2021
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não-circulante)	103.929	70.272
Capital próprio (patrimônio líquido)	139.752	147.784
Capital total (terceiros + próprio)	243.681	218.056
Parcela de capital de terceiros	43%	32%
Parcela de capital próprio	57%	68%

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 139.752 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R\$ 103.929 mil, ou seja, 43% de capital de terceiros e 57% de capital próprio.

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.

(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 2022 eram de 0,74 e 2,34, respectivamente, e de 0,48 e 3,63, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía aproximadamente R\$ 54.608 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía aproximadamente R\$ 35.042 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

No último exercício social, 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 2.1(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, descrevendo ainda:

Em 31 de dezembro de 2022, o endividamento total da Companhia (representado pela soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante) atingiu o montante total de R\$ 54.608 mil., comparado com R\$ 35.042 mil em 31 de dezembro de 2021, o que representa um aumento de -55,84%.

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 2022 e 2021:

Modalidade	Início	Venc.	Taxa	2022	2021
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45%a.a	2.871	4.762
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77%a.a	6.510	8.878
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,3%a.a	4.667	7.333
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54a.a	5.500	7.500
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54a.a	4.813	6.569
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50a.a	10.056	-
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78a.a	10.191	-
Cédula bancária (i)	22/11/22	23/11/26	CDI+3,25a.a	10.000	-
				54.608	35.042
				<hr/>	
Circulante				9.106	10.650
Não circulante				45.502	24.392

(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 *covenants* 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 *covenants* 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 2022.

Até 31 de dezembro de 2022, 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\$ 73.000 mil, com saldo devedor de R\$54.608 mil em 31 de dezembro de 2022. As principais características de tais Cédulas de Crédito Bancário estão elencadas no quadro abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

#	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 37/3380/1506	Banco Bradesco S.A.	15/06/2018	17/06/2024	10.000.000,00	IPCA + 8,45% a.a.	Aval - Sr. Gilson Schillis e Fulwood Empreendimento s 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 Schillis 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 Schillis 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 Schillis 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 Schillis Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES
6.	Capital de Giro	Banco Itaú	15/09/2022	15/10/2026	10.000.000,00	CDI + 3,5% a.a. / 0,29% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schillis
7.	Capital de Giro	Banco Bradesco	14/10/2022	13/10/2026	10.000.000,00	CDI + 2,78% a.a. / 0,23% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schillis
8.	Capital de Giro	Banco ABC	22/11/2022	23/11/2026	10.000.000,00	CDI + 3,25% a.a. / 0,27% a.m.	Aval - Sr. Gilson Schillis

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 2022, a Companhia não possuía qualquer outra operação de longo prazo com instituições financeiras, além daquelas mencionadas no item anterior.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2022 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, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

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 itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(em R\$ milhares, exceto %)	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
Receita Operacional líquida	104.824	100%	148.772	100,0%	29,5%
Custos de Vendas	(59.902)	(57,1%)	(73.134)	(49,2%)	18,0%
Lucro bruto	44.922	42,8%	75.638	50,8%	40,6%
Despesas gerais e administrativas	(20.452)	(19,5%)	(20.127)	(13,5%)	(1,6%)
Tributárias	(479)	(0,4%)	(1.281)	(0,9%)	62,6%
Equivalência Patrimonial	4.466	4,2%	173	0,1%	(2481,5%)
Outras Despesas Operacionais	(205)	(0,2%)	(5.161)	(3,5%)	96,0%
Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	-	-	(1.580)	(1,1%)	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	28.252	26,9%	47.662	32,0%	40,7%
Receitas financeiras	3.045	2,9%	3.092	2,1%	1,2%
Despesas financeiras	(5.586)	(5,3%)	(3.934)	(2,6%)	(41,9%)
Resultado financeiro líquido	(2.541)	(2,4%)	(842)	(0,6%)	(201,7%)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	25.711	24,5%	46.820	31,5%	45,1%
Imposto de renda e contribuição social	(4.174)	(3,9%)	(4.496)	(3,0%)	7,1%
Lucro líquido do período	21.537	20,5%	42.324	28,4%	49,1%

Receita operacional líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$104.824 mil comparativamente a R\$148.772 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$43.948 mil ou 29,5%. Esta redução é atribuída substancialmente a venda dos ativos em 2021 da FW4 para o VILG11, e da FW5 para a RBRL11, em 2022 houve apenas o reconhecimento do POC referente ao venda do ativo da FWI para o VILG 11.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$44.922 mil comparativamente a R\$75.638 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$30.716 mil ou 40,6%. Lucro bruto representou 42,8% e 50,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2022, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente à redução da receita e o aumento do custo de venda do ativo da FWI.

Equivalência patrimonial

Equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$4.466 mil comparativamente a R\$173 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$4.293 mil ou (2481,5%). Equivalência patrimonial representou 4,2% e 0,1% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao recebimento de aluguel da FW6 (Bloco 3) e da FW2 locado para Frigelar.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$2.541 mil comparativamente a R\$842 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$1.699 mil ou (201,7%). Resultado financeiro, líquido representou (2,42%) e (0,6%) da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento do endividamento.

Resultado antes dos tributos sobre o lucro

Resultado antes dos tributos sobre o lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$25.711 mil comparativamente a R\$46.820 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$21.109 mil ou 45,1%. Resultado antes dos tributos sobre o lucro representou 24,5% e 31,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente à redução das receitas, aumento dos custos de venda do ativo da FWI e aumento do endividamento.

Lucro líquido do exercício

Lucro líquido do exercício no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$21.537 mil comparativamente a R\$42.324 mil no mesmo período de 2021, o que representou uma variação de R\$20.787 mil ou 49,1%. Lucro (prejuízo) do exercício representou 20,5% e 28,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente à redução das receitas, aumento dos custos de venda do ativo da FWI e aumento do endividamento.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em R\$ milhares)	31/12/2022	31/12/2021
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(9.949)	(78.376)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(14.598)	(16.949)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento	3.858	(14.228)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(20.689)	(109.553)

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R\$9.949 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, comparado a R\$78.376 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Essa redução de R\$68.427 mil, ou 87,31%, é justificada pela redução no custo de obra em comparação com 2021, diminuição do contas a receber, aumento do adiantamento a fornecedores e redução do adiantamento de clientes.

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido nas atividades de investimento totalizou R\$14.598 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, comparado a R\$16.949 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Essa redução de R\$2.351 mil, ou 13,87%, é justificada pela perda de controle da FW10.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$3.858 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, comparado a R\$14.228 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Esse aumento de R\$10.370 mil, ou 127,12%, é justificado pela captação de novos empréstimos, amortização dos empréstimos vigentes e aumento dos dividendos propostos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 – Resultados: os Diretores devem comentar:

(a) Resultados das operações do emissor, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Entendemos que a base de sustentação das receitas da Companhia, conseqüentemente de suas operações, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi referente a *property management*, comissão sobre novas locações, síndico, alugueis, 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

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

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.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, não houve eventos atípicos materiais que afetaram materialmente os resultados operacionais.

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

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.

Em 31 de dezembro de 2022, o *backlog* dos contratos de locação (saldo remanescente a faturar até o final dos contratos) eram reajustados pelo IPCA em 100%.

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) Impactos relevantes 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.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 – Práticas contábeis: os Diretores devem comentar:

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

Não foram registradas mudanças nas práticas contábeis da Companhia que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência no último exercício social.

(b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 possui o seguinte parágrafo de ênfase:

Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 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/CNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

No último exercício social não houve 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 estão disponíveis no item 1.12 deste Formulário de Referência. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 2.1(h) deste Formulário de Referência. Não houve nenhuma aquisição ou alienação de sociedade relevante em 2022.

(c) Eventos ou operações não usuais

No último exercício social não houve 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.

2.5 Medições não contábeis

2.5 – Medições não contábeis: caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

(a) Informar o valor das medições não contábeis

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 elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“Resolução CVM 156”), e consiste 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 (“EBITDA”). A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida (“Margem EBITDA”).

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucratividade, desempenho financeiro ou liquidez definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não devem ser consideradas isoladamente ou como alternativas e/ou substitutas do lucro líquido, do resultado operacional, dos fluxos de caixa, nem como indicadores de liquidez, capacidade de pagamento da dívida e/ou base para a distribuição de dividendos da Companhia. 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 Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades.

No último exercício social, a Companhia divulgou as seguintes medições não contábeis:

(Em milhares de reais)	31/12/2022	31/12/2021
EBITDA	28.252	47.662
Margem EBITDA ⁽¹⁾	26,95%	32,04%

⁽¹⁾ A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

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

EBITDA e Margem EBITDA

(Em milhares de reais)	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido	21.537	42.324
(+) IRPJ/CSSL corrente	4.174	4.496
(+) Resultado financeiro líquido	2.541	842
EBITDA	28.252	47.662
Receita operacional líquida	104.824	148.772
Margem EBITDA⁽¹⁾	26,95%	32,04%

⁽¹⁾ A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

2.5 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

EBITDA e Margem EBITDA

A Companhia elabora e divulga o EBITDA e Margem EBITDA com o fim de apresentar uma informação adicional e uma medida prática para aferir a sua capacidade de pagamento das dívidas, manutenção de investimentos e capacidade de cobrir necessidades de capital de giro a partir de suas obrigações, razão pela qual entende ser importante sua inclusão no Formulário de Referência.

No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a utilização como medida de lucratividade da Companhia, na medida em que não considera determinados custos decorrentes dos negócios da Companhia, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros da Companhia, tais como despesas financeiras e despesas com amortização e depreciação.

Dessa forma, o EBITDA não deve ser considerado isoladamente, ou como indicador substituto para medir lucro operacional ou lucro líquido, tampouco como uma melhor forma de mensuração da liquidez e do fluxo de caixa das atividades operacionais. O EBITDA é informação adicional às demonstrações financeiras e não deve ser utilizado em substituição aos resultados auditados ou revisados.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 – Eventos subsequentes: identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

Ocorreram os seguintes eventos após 31 de dezembro de 2022, data base das últimas demonstrações financeiras da Companhia, cuja emissão ocorreu em 31 de março de 2023:

Supremo Tribunal Federal (“STF”) muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

Tema 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297

Limites da coisa julgada em matéria tributária, notadamente diante de julgamento, em controle concentrado pelo Supremo Tribunal Federal, que declara a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado.

Tema 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227 Efeitos das decisões do Supremo Tribunal Federal em controle difuso de constitucionalidade sobre a coisa julgada formada nas relações tributárias de trato continuado.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema.

Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que desde a sua data de constituição em 1998, não foi citada em nenhum processo de polo ativo ou passivo. Adicionalmente, a empresa não se beneficiou tributariamente de nenhuma decisão anteriormente julgada em última instância no STF.

Diante dos fatos supracitados, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

2.7 Destinação de resultados

2.7 – Destinação dos resultados: os Diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

	2022
(a) Regras sobre retenção de lucros	Em 31 de dezembro de 2022, 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.
(a.i) Valores das retenções de lucros	Reserva Legal: R\$3.193 Reserva de Lucros: R\$ 15.345
(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Reserva Legal: 37,65% Reserva de Lucros: 180,93%
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	Em 31 de dezembro de 2022, 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.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	Em 31 de dezembro de 2022, 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 acionistas representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente à participação de cada acionista. 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 acionistas representando a maioria do capital social da Companhia.
(d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	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.
(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	Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 – Itens não evidenciados: os Diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

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

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(ii) 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 último exercício social.

(iii) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao último exercício social.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 – Itens não evidenciados: em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

(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 2022.

(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 2022.

(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 2022.

2.10 Planos de negócios

2.10 – Plano de negócios: os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

(a) Investimentos, incluindo:

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e 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 2022 totalizaram R\$189.334 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 2022	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021	Variação 2022 x 2021
FW2 Empreend.	12.179	11.186	993
FWI Empreend.	29.927	27.794	2.133
FW5 Participações	32.878	17.193	15.685
FW6 Empreend.	56.245	37.363	18.882
FW8 Empreend.	3.670	1.800	1.870
FW10 Empreend.	4.786	2.539	2.247
FW11 Empreend.	2.931	2.786	145
FW12 Empreend.	43.245	9.869	33.376
FW14 Empreend.	380	3	377
FW15 Empreend.	2.560	3	2.557
FW16 Empreend.	0	3	(3)
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE	521	509	12
Fulwood Administradora	12	0	12
Total	189.334	111.048	78.286

Os investimentos de capital previstos pela Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 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\$78.286 milhões investidos, pela Companhia, durante o ano de 2022.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

As fontes de financiamento dos investimentos realizados pela Companhia estão descritas no item 2.1(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.

2.10 Planos de negócios

(c) Novos produtos e serviços, indicando:

(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.

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

Não aplicável.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 – Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não há outras informações relevantes com relação a este item 2.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3. Projeções

3.1 – As projeções devem identificar:

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa e a Companhia optou por não divulgar projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 – Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores

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 tampouco divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4. Fatores de risco

4.1 – Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:

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 “4.3. 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 “4.3. Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão deste item “4.1. Fatores de Risco” e do item “4.3. 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 “4.3. Riscos de Mercado”.

(a) Emissor

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.

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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.

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.

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 consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os nossos resultados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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;
- 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

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.

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.

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 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 5.2.(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, 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 créditos concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 4.4 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 créditos 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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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 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. 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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 2.1.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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

No caso de virmos 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

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) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Nosso bloco de controle pode ter interesses conflitantes com os interesses dos nossos demais acionistas.

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 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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(c) 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 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.

(d) Seus administradores

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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.

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 7.7 deste Formulário de Referência.

(e) 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.

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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) 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 1.5 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.

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 1.4 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.

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.

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

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.

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 conseqüente 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;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- 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.

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.

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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 extingiria 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 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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) Países estrangeiros onde o emissor atue

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

(j) Questões sociais

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

Os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os *stakeholders* envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Companhia atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

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

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

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

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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, consequentemente, pode impactar nos nossos resultados.

(k) Questões ambientais

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

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.

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.

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

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

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 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.

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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 – Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

A Companhia entende que os 5 (cinco) principais fatores de risco são:

- A rescisão de contratos de locação dos nossos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados.
- 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.
- 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.
- Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.
- 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.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 – Riscos de mercado: descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros

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 2022

		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Indicadores	Saldo Contábil	Provável	(25%)	(50%)
CDI (i)		12,50% (ii)	9,38%	6,25%
Aplicações financeiras (i)	9.100	1.1238	854	569
Empréstimo e financiamentos	(54.608)	6.826	5.122	3.413

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 – Processos: descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas

Não aplicável, pois a Companhia e suas controladas não possuem processos judiciais administrativos ou arbitrais relevantes.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Não aplicável, pois não foram descritos processos no item 4.4.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 – Processos sigilosos: em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

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

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 – Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Gerenciamento de riscos: em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

(a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

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.

A referida Política engloba, também, o gerenciamento de riscos de mercado pela Companhia, que abrange, dentre outros, os riscos estratégicos, operacionais, financeiros, conformidade, tecnológico, mercadológicos e socioambientais. A 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) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

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. No que diz respeito aos riscos de mercado, as práticas adotadas pela Companhia buscam evitar ou mitigar eventuais efeitos adversos nas suas atividades.

(i) Os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia monitora os riscos descritos nos itens 4.1 e 4.3 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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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.

• **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.

Especificamente para os riscos de mercado, a Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.3 deste Formulário de Referência, notadamente, os riscos de liquidez, de crédito e de taxa de juros.

(ii) Os 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:

(i) **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.

(ii) **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.

(iii) **Risco Provável:** De menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor dos negócios. Foco deve ser definir níveis aceitáveis de perda por eventuais limites de competência que evitem que o nível de impacto aumente ao longo do tempo.

(iv) **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:

(i) **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;

(ii) **Transferir e/ou Compartilhar:** Transferir a responsabilidade do risco para terceiros por meio de terceirização de operações e atividades;

(iii) **Mitigar:** Adotar medidas para reduzir a probabilidade e/ou impacto de um risco para um limite aceitável para a Companhia;

(iv) **Aceitar/Retor:** 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 afim de adequar as exposições aos limites aprovados (objeto de acompanhamento periódico).

• **Monitoramento:** Conjunto de iniciativas adotadas com o propósito de: (i) detectar mudanças no contexto externo e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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.

Além disso, no que tange os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta, o gerenciamento de tais riscos é feito 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.

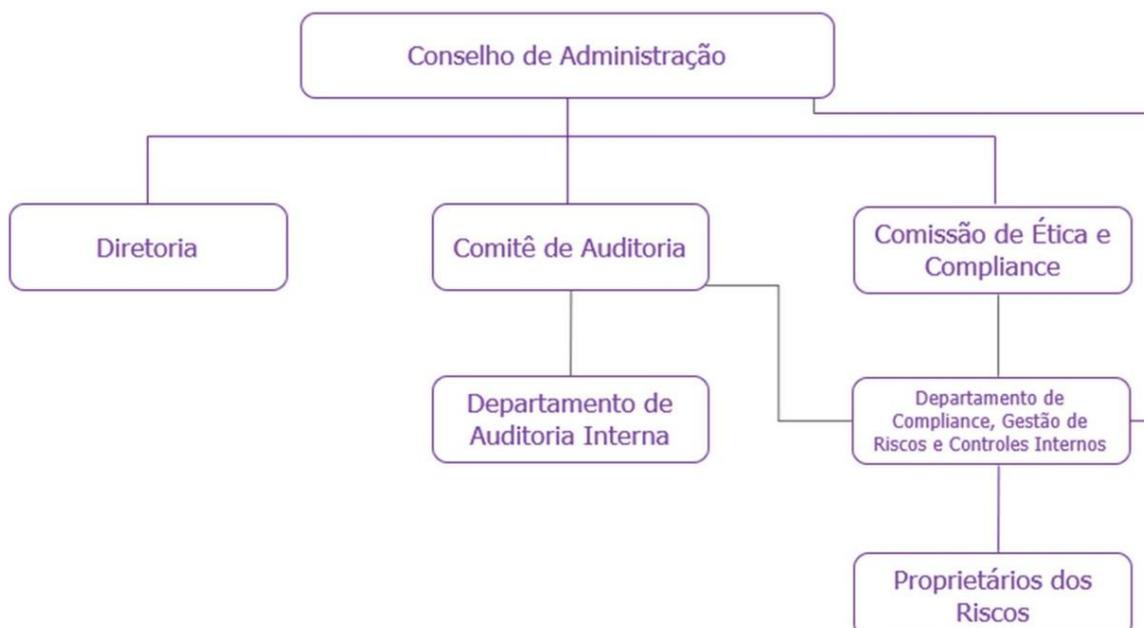
A Companhia informa que não possui limites (mínimo e máximo) de exposição permitidos em sua prática de hedge para os riscos de mercado identificado no item 4.3 deste Formulário de Referência, analisando a contratação caso a caso de forma a reduzir a exposição da Companhia a estes riscos.

(iii) A 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:

- **19 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.
- **29 Linha de Defesa:** É representada pelo Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, que busca garantir o funcionamento adequado da 19 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.
- **39 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 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(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).

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 e 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;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(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 Comitê de Auditoria, as áreas para desempenho das funções de auditoria interna e reformulou as demais atribuições e estruturas organizacionais 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 vivenciando, 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) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

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 Descrição dos controles internos

5.2 – Controles internos: em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

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

A 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) As 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 eficaz processo de encerramento das demonstrações financeiras.

(c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, 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.
- 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.

5.2 Descrição dos controles internos

- 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.

Até a data de apresentação do Formulário de Referência, a Companhia não havia recebido a carta de controles internos dos auditores referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

Não aplicável, pois até a data de apresentação do Formulário de Referência, a Companhia não havia recebido a carta de controles internos dos auditores referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

5.3 Programa de integridade

5.3 – 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 desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados 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.

5.3 Programa de integridade

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

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.

• 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 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:

(i) 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

5.3 Programa de integridade

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.

(ii) 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.

(iii) Se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

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.

(iv) 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) Número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

A Companhia não verificou casos confirmados de fraudes, irregularidades e/ou atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos três exercícios sociais.

(d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos ou práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 – Alterações significativas: informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos riscos identificados pela Companhia. 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

5.5 Outras informações relevantes

5.5 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

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

6.1 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social

AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:

0	0,000	0	0,000	0	0,000
---	-------	---	-------	---	-------

FERNANDO PASMANIK SCHILIS

353.787.488-01	Brasil			30/06/2021	
5.350.500	5,000	0	0,000	5.350.500	5,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			

GILSON SCHILIS

032.761.998-82	Brasil		Sim	30/06/2021	
85.608.000	80,000	0	0,000	85.608.000	80,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			

6.1 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
IVONE PASMANIK SCHILIS						
022.209.258-03	Brasil			30/06/2021		
10.701.000	10,000	0	0,000	10.701.000	10,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
MARIANA SCHILIS VIOTTI						
352.919.328-30	Brasil			30/06/2021		
5.350.500	5,000	0	0,000	5.350.500	5,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
107.010.000	100,000	0	0,000	107.010.000	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/04/2022
Quantidade acionistas pessoa física	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica	0
Quantidade investidores institucionais	0

Ações em Circulação

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

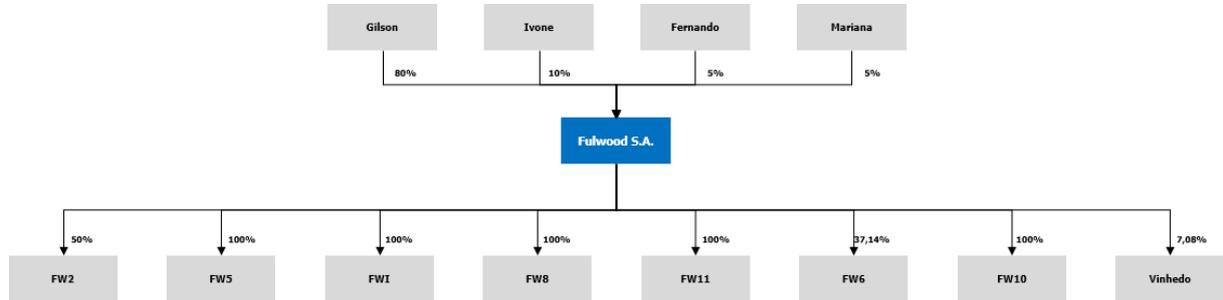
Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	0	0,000%

6.4 Participação em sociedades

Denominação Social	CNPJ	Participação do emisor (%)
COMPLEXO EMPRESARIAL VINHEDO INCORPORAÇÃO SPE LTDA	09.289.053/0001-49	7,08
FW10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	42.054.446/0001-49	50,000000
FW11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	42.054.712/0001-33	100,00
FW12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	42.596.813/0001-36	100,00
FW14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	44.528.992/0001-08	100,00
FW15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	44.528.771/0001-21	100,00
FW2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17.943.815/0001-07	50,00
FW5 PARTICIPAÇÕES LTDA.	33.438.843/0001-23	100,00
FW6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	35.257.208/0001-75	38,720000
FW8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	38.659.385/0001-76	100,00
FWI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	15.664.274/0001-52	100,00
FULWOOD ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA	43.520.862/0001-58	100,000000

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5 - Organograma: inserir organograma dos acionistas do emissor e do grupo econômico em que se insere, indicando: (a) todos os controladores diretos e indiretos e, caso o emissor deseje, os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações; (b) principais controladas e coligadas do emissor; (c) participação do emissor em sociedades do grupo; (d) participação de sociedades do grupo no emissor; e. principais sociedades sob controle comum



6.6 Outras informações relevantes

6.6 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 6.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7. Assembleia geral e administração

7.1 – Órgãos da administração: descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

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.

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 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.

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.

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.

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).

(a) Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Conforme disposto na Política de Indicação, a indicação dos membros do Conselho de Administração, Diretoria e do Comitê de Auditoria da Companhia 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.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Adicionalmente, nos termos da 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.

(b) Se há mecanismos de avaliação de desempenho, 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 das avaliações e sua abrangência

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, 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 nas avaliações

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) 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.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

(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.

Cumpre 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.

(d) Por órgão:

(iii) Número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não aplicável.

(e) Se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Não aplicável.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	2	5	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica				
TOTAL = 10	2	8	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica						
TOTAL = 10	0	10	0	0	0	0	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2 – Conselho de Administração: em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

(a) Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

A Companhia conta com um Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia e, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração poderá, ainda, criar outros comitês de assessoramento.

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.

Possui regimento interno próprio, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2021, o qual está disponível para consulta no site da Companhia (ri.fulwood.com.br).

(b) De que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

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.

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

(c) Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

Não aplicável.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Nome: ALBERTO FERNANDES **CPF:** 053.207.088-74 **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 06/01/1962

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Efetivos	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	24 - Presidente do Conselho de Administração Independente	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: ANDRÉ PEIXOTO DE TOLEDO **CPF:** 262.456.898-05 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 04/10/1977

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	19 - Outros Diretores	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: BERNARDO PARNES **CPF:** 006.102.448-17 **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 04/03/1960

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Efetivos	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: FERNANDO PASMANIK SCHILIS **CPF:** 353.787.488-01 **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 02/03/1988

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Suplentes	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	39 - Outros Conselheiros / Diretores	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: GILSON SCHILIS **CPF:** 032.761.998-82 **Profissão:** Empresário **Data de Nascimento:** 24/04/1960

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Suplentes	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	39 - Outros Conselheiros / Diretores	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: IVAN LUIZ MURIAS DOS SANTOS **CPF:** 255.329.928-19 **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 24/09/1975

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Efetivos	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: IVONE PASMANIK SCHILIS **CPF:** 022.209.258-03 **Profissão:** Empresária **Data de Nascimento:** 31/05/1961

Experiência Profissional: 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 Pataca (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 Resolução CVM nº 50/21

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Efetivos	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: MARIANA SCHILIS VIOTTI **CPF:** 352.919.328-30 **Profissão:** Engenheira Química **Data de Nascimento:** 10/02/1986

Experiência Profissional: 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 Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração - Efetivos	30/08/2021	2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome: BERNARDO PARNES **CPF:** 006.102.448-17 **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 04/03/1960

Experiência Profissional:

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 Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	30/08/2021	2 anos	Membro independente do Conselho de Administração	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: OLINDA SILVA **CPF:** 916.084.908-82 **Profissão:** Contadora **Data de Nascimento:** 10/09/1958

Experiência Profissional:

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 Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Outros	30/08/2021	2 anos	Membro do Comitê (Efetivo) – Coordenadora do Comitê	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

Nome: RICARDO GOUVEIA VITALE **CPF:** 131.819.358-32 **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 29/10/1973

Experiência Profissional:

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 Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	30/08/2021	2 anos	N/A	30/08/2021	Sim	30/08/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
IVONE PASMNIK SCHILIS	022.209.258-03	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	
Membro efetivo do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
FERNANDO PASMNIK SCHILIS	353.787.488-01	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	Avô ou Avó (2º grau por consanguinidade)
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
Observação				
Não Aplicável.				

Administrador do emissor ou controlada				
GILSON SCHILIS	032.761.998-82	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	
Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
MARIANA SCHILIS VIOTTI	352.919.328-30	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Vice-Presidente do Conselho de Administração				
Observação				
Não Aplicável.				

Administrador do emissor ou controlada				
GILSON SCHILIS	032.761.998-82	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	
Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
FERNANDO PASMNIK SCHILIS	353.787.488-01	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
Observação				
Não Aplicável.				

Administrador do emissor ou controlada				
MARIANA SCHILIS VIOTTI	352.919.328-30	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	
Vice-Presidente do Conselho de Administração				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Pessoa relacionada</u>				
IVONE PASMANIK SCHILIS	022.209.258-03	FULWOOD S.A	17.943.792/0001-30	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
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	
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	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração				
<u>Observação</u>				
Não Aplicável.				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

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.

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 – Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

A Companhia não possui seguro de responsabilidade civil de conselheiros e diretores (“D&O”).

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.

Cumprido 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.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 7.

8.1 Política ou prática de remuneração

8. Remuneração dos administradores

8.1 – Remuneração: descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

(a) Objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui 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").

Nossa prática de remuneração visa o alinhamento dos objetivos da Companhia, interesses dos acionistas, produtividade e eficiência dos administradores, bem como manter a competitividade do pacote de remuneração da Companhia perante o mercado. Neste sentido, a Companhia adota um sistema de remuneração da administração que auxilie no desenvolvimento de uma cultura de alto desempenho, mantendo no longo prazo pessoas importantes para o crescimento da Companhia, garantindo a contratação e a retenção das melhores pessoas e assegurando um alinhamento dos interesses dos administradores com os dos acionistas.

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.

(b) Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A Assembleia Geral determina a remuneração global, a qual por deliberação do Conselho de Administração será distribuída individual da remuneração dos membros do 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.

(c) Composição da remuneração, indicando:

(i) Descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:

• **Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor**

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.

8.1 Política ou prática de remuneração

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 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.

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

• Sua proporção na remuneração total nos três últimos exercícios sociais

Conforme descrito no item 8.20 deste Formulário de Referência, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Ademais, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, 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 no exercício social de 2020. Neste sentido, a tabela abaixo reflete tal racional:

2022	Remuneração fixa	Remuneração variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	43,89%	-	-	43,89
Diretoria Estatutária	20,52%	29,50%	-	50,02
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	6,09%	-	-	6,09

2021	Remuneração fixa	Remuneração variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração*	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	100%	-	-	100%
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

* Em 31 de dezembro de 2021, tais órgãos não haviam sido instalados/constituídos.

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.

8.1 Política ou prática de remuneração

• Sua metodologia de cálculo e de reajuste

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.

• Principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não adota nenhum indicado desempenho ligado a questões ASG.

(ii) Razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração pagam 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.

(iii) A 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.

(d) Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Não aplicável, tendo em vista que as remunerações são apenas suportadas pela Companhia.

(e) Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não aplicável.

8.2 Remuneração total por órgão

Documento ainda não preenchido!

8.3 Remuneração Variável**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	7	3		10,00
N° de membros remunerados	7	1		8,00
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	7	3		10,00
N° de membros remunerados	2,92	1,25		4,17
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	150.000,00		150.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	500.000,00		500.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	500.000,00		500.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	500.000,00		500.000,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 – Plano de remuneração baseado em ações: em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores, não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais e não há previsão em relação a este exercício social.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 – Outorgas: em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

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 no exercício social corrente e nos últimos três exercícios sociais.

8.7 Opções em aberto

8.7 – Opções em aberto: em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:

Não havia opções em aberto dos administradores da Companhia ao final do último exercício social.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 – Opções exercidas: em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi exercida pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 – Entrega de ações: em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores nos últimos três exercícios sociais e não há previsão em relação a este exercício social.

8.10 Outorga de ações

8.10 – Outorga de ações: em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Nenhuma ação foi outorgada pela Companhia aos seus administradores nos últimos três exercícios sociais e não há previsão em relação a este exercício social.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não entregou ações para administradores nos últimos três exercícios sociais.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12 – Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando:

Não aplicável, tendo em vista a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 – Participação em sociedades: informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão

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.

8.14 Planos de previdência

8.14 – Planos de previdências: em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações

A Companhia não patrocina planos de previdência complementar em benefício de seus funcionários e administradores.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nº de membros	3	3	0	7	7	0
Nº de membros remunerados	1	1,25	0	7	3	0
Valor da maior remuneraçãoReal	300.000,00	192.000,00	0,00	240.000,00	6.600,00	0,00
Valor da menor remuneraçãoReal	24.000,00	6.600,00	0,00	24.000,00	6.600,00	0,00
Valor médio da remuneraçãoReal	116.000,00	68.400,00	0,00	24.000,00	6.600,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2020	Não aplicável.

Conselho de Administração	
31/12/2020	Não aplicável.

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 - Mecanismos de indenização: descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor

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.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 – Remuneração de partes relacionadas: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

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 e no exercício social corrente.

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18 – Remuneração de funções que não a função que ocupam: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 – Valores reconhecidos no resultado de outras sociedades: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Não aplicável, tendo em vista que os administradores da Companhia não receberam nos três últimos exercícios sociais e não se prevê que recebam remuneração de seus controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de suas controladas.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 – Fornecer outras informações que o emissor julgue 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 8 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 8.

8.20 Outras informações relevantes

Audidores - 9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	010324		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	Juridica	54.276.936/0001-79	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
14/09/2018	01/01/2019		
Descrição dos serviços prestados			
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 2022, 2021 e 2020, 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, 30 de junho e 30 de setembro de 2022, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), e (iii) elaboração de carta conforto em conexão com a Oferta Pública Inicial de ações da Companhia, a qual não chegou a ser emitida.			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
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\$173.935, líquido de tributos			
Justificativa da substituição			
Não houve substituição dos auditores independentes.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não houve substituição dos auditores independentes.			

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3 – Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

Não aplicável.

9.4 Outras informações relevantes

9.4 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 9.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Liderança	2	7	0	0	0
Não-liderança	9	8	0	0	0
TOTAL = 26	11	15	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Liderança	0	9	0	0	0	0	0
Não-liderança	0	17	0	0	0	0	0
TOTAL = 26	0	26	0	0	0	0	0

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	0	6	3
Não-liderança	1	12	4
TOTAL = 26	1	18	7

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	9	0	0
Não-liderança	0	0	0	17	0	0
TOTAL = 26	0	0	0	26	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	11	15	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 26	11	15	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	26	0	0	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	00	0	0	0
TOTAL = 26	0	26	0	0	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	1	18	7
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 26	1	18	7

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1 - Recursos humanos: descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações

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

Atividade	31/12/2022	
	Localização Geográfica: Sudeste	Total
Diretoria/executivo	3	3
Gerente	1	1
Técnico	6	6
Total	10	10

(c) Índice de rotatividade

31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
3,85%	N/A	N/A

10.2 Alterações relevantes

10.2 - Alterações relevantes: comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 deste Formulário de Referência.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 - Remuneração: descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

(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:

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações para empregados nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

(d) Razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social

A razão da maior remuneração individual reconhecida no resultado da Companhia no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, e a mediana da remuneração individual dos empregados da Companhia, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social é 4,8.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 - Sindicatos: descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

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.

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.

10.5 Outras informações relevantes

10.5 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 10.

11.1 Regras, políticas e práticas

11. Transações com partes relacionadas

11.1 – Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o 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 “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 Resolução CVM nº 94., de 20 de maio de 2022, 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;

(iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver;

11.1 Regras, políticas e práticas

- (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.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda	01/06/2021	484.000,00	0,00	10.000.000,00	N/A	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social do Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.					
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					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do Anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

(n) Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

As transações divulgadas no item 11.1 acima, celebradas anteriormente à aprovação da Política de Partes Relacionadas (conforme definida e descrita no item 11.1 deste Formulário de Referência), foram todas realizadas de acordo com nosso Estatuto Social, nosso Código de Ética 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 com a Política de Partes Relacionadas, conforme descrita no item 11.1 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.

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

A transação com parte relacionada descrita no item 11.2 deste Formulário de Referência foi celebrada anteriormente à aprovação da Política de Partes Relacionadas, de forma que inexistiam procedimentos ou políticas formais para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses.

Não obstante, tal transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada 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.

Apresentamos abaixo informações sobre a ausência de conflitos de interesse e a natureza comutativa das condições pactuadas para a transação descrita no item 11.2 acima:

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 da operação de AFAC informada no item 11.2 deste Formulário de Referência, as seguintes diretrizes foram observadas pela Companhia:

- a operação foi previamente aprovada pela Diretoria Financeira de acordo com o planejamento financeiro do grupo aprovado para o exercício e a devida formalização foi 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, a operação de AFAC foi aprovada por todos os sócios da empresa em questão e foi realizada 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;

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

- a operação não sofre correções e não possui prazos, pois é 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 qualquer AFAC vigente na Assembleia Geral ou Reunião de Sócios ordinária de cada exercício social; e
- a operação foi formalizada 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.

11.3 Outras informações relevantes

11.3 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 11.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
31/12/2021	N/A	107.010.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
107.010.000	0	107.010.000	

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
31/12/2021	N/A	107.010.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
107.010.000	0	107.010.000	

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
31/12/2021	N/A	107.010.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
107.010.000	0	107.010.000	

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
31/12/2021	N/A	1.200.000.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
0	0	0	

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 – Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiados no tocante a:

Justificativa para a não prestação da informação:

Não aplicável, visto que a Companhia não é uma emissora estrangeira.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 – Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação

A Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação.

12.6 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.

12.7 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.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 – Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:

Não aplicável pois a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários nos últimos três exercícios sociais.

12.9 Outras informações relevantes

12.9 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 12.

13.0 Identificação

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Gilson Schilis

Cargo do responsável

Diretor Presidente/Relações com Investidores

13.1 Declaração do diretor presidente

Documento ainda não preenchido!

13.2 Declaração do diretor de relações com investidores

Documento ainda não preenchido!

13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores

DocuSign Envelope ID: 7F776A28-9C60-434F-9ACC-9CA7EEEEAAA9B

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 13 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 Fazenda ("CPF/MF") 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 Fazenda ("CNPJ/MF") 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 13 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, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades.

DocuSigned by:

E0365FF04B9B4FE...

GILSON SCHILIS

Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores

13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7F776A289C60434F9ACC9CA7EEEEAAA9B

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: 13.1 | Fulwood.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Yasmin Karam Tomaino

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

yasmin.karam@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Yasmin Karam Tomaino

Local: DocuSign

31/5/2023 | 10:39

yasmin.karam@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

GILSON SCHILIS

ri@fulwood.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.208.140.173

Registro de hora e data

Enviado: 31/5/2023 | 10:40

Visualizado: 31/5/2023 | 11:20

Assinado: 31/5/2023 | 11:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/5/2023 | 11:20

ID: 55aa2ffc-cb38-40f5-b4e6-767979a73a17

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado

Com hash/criptografado

31/5/2023 | 10:40

Entrega certificada

Segurança verificada

31/5/2023 | 11:20

Assinatura concluída

Segurança verificada

31/5/2023 | 11:21

Concluído

Segurança verificada

31/5/2023 | 11:21

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 19/5/2022 | 15:36

Partes concordam em: GILSON SCHILIS

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

13.3 Declaração do diretor presidente/relações com investidores

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.