ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

# MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

Fulwood®
Condomínios Logísticos e Industriais

[•]
B3 LISTING

## FULWOOD S.A.

CNPJ/ME n° 17.943.792/0001-30
NIRE: 35.300.574.036
Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia
CEP 04551-060, São Paulo, SP
[•] Ações Ordinárias
Valor total da Oferta: R$[•]
Código ISIN: "[•]"
Código de negociação das Ações na B3: "[•]"

**No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•] ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.**

A **FULWOOD S.A.** ("Companhia") e os acionistas vendedores pessoas físicas identificados na seção "Informações sobre a Oferta – Identificação dos Acionistas Vendedores, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos", na página 54 deste Prospecto ("Acionistas Vendedores"), em conjunto com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI" ou "Agente Estabilizador") e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores da Oferta") estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), compreendendo a distribuição: (i) primária de, inicialmente, [•] novas Ações ("Oferta Primária"); e (ii) secundária de**[**, inicialmente,**]** [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária"), em ambos os casos, a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Ofício-Circular n° 1/2021-CVM/SRE, de 1° de março de 2021 ("Ofício-Circular CVM/SRE"), com o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente vigente, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Código ANBIMA") e o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Regulamento do Novo Mercado", respectivamente), bem como demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no segmento especial de negociação de valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, e convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto) ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital, LLC, pelo Bradesco Securities, Inc. e pelo Itau BBA USA Securities, Inc. ("Agentes de Colocação Internacional"), em conformidade com o "*Placement Facilitation Agreement*", a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S* ("Regulamento S"), no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros") e, em ambos os casos, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962 ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Resolução da CVM n° 13, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 13"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Exceto pelos registros a serem concedidos pela CVM para a realização da Oferta no Brasil em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não realizaram e nem realizarão nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos, na SEC e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.*" ("Anúncio de Início"), a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares, conforme abaixo definido) poderá, a critério da Companhia **[**e dos Acionistas Vendedores**]**, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares, conforme abaixo definido), ou seja, em até [•] ([•]) Ações, sendo [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, no contesto da Oferta Primária e/ou [•] ([•]) Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no Contexto da Oferta Secundária, na proporção indicada neste Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizados para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais)Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, no contexto da Oferta Primária e [•] ([•]) Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no contexto da Oferta Secundária, na proporção indicada no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada **[**pela Companhia**]** ao Agente Estabilizador, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias da Fulwood S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Colocação"), as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços relacionados à atividade de estabilização de preço das Ações ("Opção de Ações Suplementares"). Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, mas não a obrigação, por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, conforme notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme abaixo definido).

Na hipótese de o Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto) ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente, considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* ("Preço por Ação").

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual refletirá o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1°, inciso III, da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"). **Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

| | Preço (R$)(1) | Comissões (R$)(2)(4) | Recursos Líquidos (R$)(3)(4)(5) |
|---|---|---|---|
| Preço por Ação | [•] | [•] | [•] |
| Oferta Primária | [•] | [•] | [•] |
| Oferta Secundária | [•] | [•] | [•] |
| **Total da Oferta** | [•] | [•] | [•] |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.
(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais.
(3) Sem dedução das despesas, tributos e outras retenções da Oferta.
(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "*Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição*", na página 59 deste Prospecto.
(5) Para informações sobre a quantidade de Ações a ser alienada pelos Acionistas Vendedores na Oferta e os recursos líquidos a serem recebidos, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Identificação dos Acionistas Vendedores, Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos", na página 54 deste Prospecto.

A submissão do pedido de registro da Companhia como emissora de valores mobiliários categoria "A" junto à CVM, a submissão do pedido de listagem no Novo Mercado perante a B3, bem como a realização da Oferta Primária pela Companhia, incluindo seus termos e condições, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social ("Estatuto Social"), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, cuja ata foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° [•], e publicada no jornal "Diário de São Paulo" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP"), em [•] de [•] de 2021.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada perante a JUCESP e publicada no jornal "Diário de São Paulo" na data de disponibilização do Anúncio de Início, e no DOESP no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação em relação aos Acionistas Vendedores para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

**"OS REGISTROS DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS."**

**A Oferta está sujeita a prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 31 de agosto de 2021.**

**Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição/aquisição das Ações. Ao decidir subscrever/adquirir e integralizar/liquidar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANEXO A ESTE PROSPECTO, ANTES DE ACEITAREM A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "*SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA COMPANHIA*" E "*FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES*", A PARTIR DAS PÁGINAS 19 e 112, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO E TAMBÉM A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NA PÁGINA 294, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

**Coordenadores da Oferta**

btg pactual
**Coordenador Líder**

bradesco bbi
**Agente Estabilizador**

Itaú BBA

A data deste Prospecto Preliminar é [•] de [•] de 2021.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das Instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

**DEFINIÇÕES** ..... **1**
**INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA** ..... **5**
**CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO** ..... **6**
**SUMÁRIO DA COMPANHIA** ..... **9**
**IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E DO AUDITOR INDEPENDENTE** ..... **24**
**SUMÁRIO DA OFERTA** ..... **26**
**INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA** ..... **52**
Composição do capital social ..... 52
Principais acionistas e Administradores ..... 53
Identificação dos Acionistas Vendedores, quantidade de Ações ofertadas e montante e recursos líquidos ..... 54
Características Gerais da Oferta ..... 56
Descrição da Oferta ..... 56
Aprovações Societárias ..... 57
Preço por Ação ..... 57
Ações em Circulação (*Free Float*) no Mercado após a Oferta ..... 58
Custos de Distribuição ..... 59
Instituições Consorciadas ..... 62
Público Alvo ..... 63
Cronograma Estimado da Oferta ..... 63
Regime de Distribuição ..... 64
Distribuição Parcial ..... 65
Procedimento da Oferta ..... 65
Oferta Não Institucional ..... 67
Oferta do Segmento *Private* ..... 69
Procedimento da Oferta do Segmento *Private* ..... 69
*Lock-up* da Oferta do Segmento Private ..... 74
Oferta de Varejo ..... 74
Procedimento da Oferta de Varejo ..... 75
*Lock-up* da Oferta de Varejo ..... 79
Oferta Institucional ..... 79
Prazos da Oferta ..... 82
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional ..... 83
Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta ..... 84
Suspensão ou Cancelamento da Oferta ..... 86
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação ..... 87
Estabilização do Preço das Ações ..... 88
Violações das Normas de Conduta ..... 89
Direitos, vantagens e restrições das Ações ..... 90
Negociação das Ações Ordinárias ..... 91
Contratação de Formador de Mercado ..... 91
Acordos de Restrição à Venda de Ações (Investimentos de *Lock-up*) ..... 92
Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações ..... 93
Inadequação da Oferta ..... 93
Condições a que a Oferta esteja submetida ..... 93
Informações adicionais ..... 94

COMPANHIA ..... 94
COORDENADORES DA OFERTA ..... 94
Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta ..... 95
Instituições Consorciadas ..... 96
**APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA ..... 99**
Coordenador Líder ..... 99
Bradesco BBI ..... 101
Itaú BBA ..... 101
**RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA ..... 104**
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder ..... 104
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI ..... 105
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA ..... 107
**RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA ..... 109**
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder ..... 109
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI ..... 109
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA ..... 110
**FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES ..... 112**
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ..... 124**
**CAPITALIZAÇÃO ..... 127**
**DILUIÇÃO ..... 128**
**ANEXOS ..... 131**
**ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA ..... 135**
**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2021, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA ..... 153**
**MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA ..... 163**
**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... 169**
**DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... 175**
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... 181**
**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018 ..... 187**
**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO 30 DE JUNHO DE 2021 ..... 237**
**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 ..... 273**

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia", "Fulwood" ou "nós" se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, a Fulwood S.A., suas subsidiárias e filiais na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta" deste Prospecto.

| | |
|---|---|
| **Acionista Controlador** | Gilson Schilis. |
| **Acionistas Vendedores** | [•]. |
| **Administração** | Conselho de Administração e Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto. |
| **Administradores** | Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto. |
| **ANBIMA** | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| **Assembleia Geral** | A assembleia geral de acionistas da Companhia. |
| **Auditor Independente** | A BDO RCS Investidores Independentes S.S., auditor independente da Companhia para as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018. |
| **B3** | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| **Banco Central ou BACEN** | Banco Central do Brasil. |
| **Brasil ou País** | República Federativa do Brasil. |
| **BTG Pactual ou Coordenador Líder** | Banco BTG Pactual S.A. |
| **Câmara de Arbitragem do Mercado** | A câmara de arbitragem prevista no Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela B3, destinada a atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da B3. |
| **CMN** | Conselho Monetário Nacional. |

| | |
|---|---|
| **CNPJ/ME** | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| **CPF/ME** | Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia. |
| **Código ANBIMA** | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente. |
| **Companhia ou Fulwood** | Fulwood S.A. |
| **Conselho de Administração** | O conselho de administração da Companhia. |
| **Agente Estabilizador ou Bradesco BBI** | Banco Bradesco BBI S.A. |
| **CVM** | Comissão de Valores Mobiliários. |
| **Deliberação CVM 476** | Deliberação da CVM n° 476, de 25 de janeiro de 2005. |
| **Dia(s) Útil(eis)** | Qualquer dia, exceto sábados, domingos, feriados nacionais declarados e/ou dias em que não haja expediente na B3. |
| **Diretoria Estatutária** | A diretoria estatutária da Companhia. |
| **DOESP** | Diário Oficial do Estado de São Paulo. |
| **Dólar, dólar, dólares ou US$** | Moeda oficial dos Estados Unidos. |
| **Estados Unidos** | Estados Unidos da América. |
| **Estatuto Social** | O estatuto social da Companhia, aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 30 de agosto de 2021. |
| **Formulário de Referência** | Formulário de referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, e anexo a este Prospecto. |
| **IASB** | *International Accounting Standard Board.* |
| **ICMS** | Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços. |
| **IFRS** | *International Financial Reporting Standards* (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB – *International Accounting Standards Board* (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade). |
| **Instituição Escrituradora** | Banco Bradesco S.A. |

| | |
|---|---|
| **Instrução CVM 400** | Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003. |
| **Instrução CVM 480** | Instrução da CVM n° 480, de 7 de dezembro de 2009. |
| **Instrução CVM 527** | Instrução da CVM n° 527, de 4 de outubro de 2012. |
| **Itaú BBA** | Banco Itaú BBA S.A. |
| **JUCESP** | Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| **Lei 4.131** | Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada. |
| **Lei das Sociedades por Ações** | Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| **Lei do Mercado de Capitais** | Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976. |
| **Novo Mercado** | Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado. |
| **Ofício-Circular CVM/SRE** | Ofício-Circular n° 01/2021/CVM/SRE, divulgado em 1° de março de 2021. |
| **Prospecto Definitivo** | O "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.", incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos, bem como seus demais anexos. |
| **Prospecto ou Prospecto Preliminar** | Este "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.", incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos, bem como seus demais anexos. |
| **Prospectos** | O Prospecto Definitivo e este Prospecto Preliminar, considerados em conjunto. |
| **Real, real, reais ou R$** | Moeda oficial corrente no Brasil. |
| **Regra 144A** | Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act.* |
| **Regulamento do Novo Mercado** | Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no segmento Novo Mercado da B3. |

| | |
|---|---|
| **Regulamento S** | *Regulation S* do *Securities Act* de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos. |
| **Resolução CVM 13** | Resolução da CVM n° 13, de 18 de novembro de 2020. |
| **Resolução CVM 27** | Resolução da CVM n° 27, de 8 de abril de 2021. |
| **Resolução CVM 30** | Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021 |
| **Resolução CVM 35** | Resolução da CVM n° 35, 26 de maio de 2021. |
| **Real, real, reais ou R$** | Moeda oficial corrente no Brasil. |
| **Regra 144A** | Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act.* |
| **Regulamento do Novo Mercado** | Regulamento do Novo Mercado, que prevê as práticas difereRegunciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no segmento Novo Mercado da B3. |
| **Regulamento S** | *Regulation S* do *Securities Act* de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos. |
| **Resolução 4.373** | Resolução do CMN n° 4.373, de 29 de novembro de 2014, conforme alterada. |
| **SEC** | *Securities and Exchange Commission*, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos. |
| ***Securities Act*** | *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado. |

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

| | |
|---|---|
| **Identificação** | Fulwood S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 17.943.792/0001-30, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE n° 35.300.574.036. |
| **Registro na CVM** | Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, cujo requerimento foi apresentado à CVM em [•] de [•] de 2021. |
| **Sede** | Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia, CEP 04551-060. |
| **Diretoria de Relações com Investidores** | Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia, CEP 04551-060. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Gilson Schilis. O endereço eletrônico para contato da Diretoria de Relações com Investidores é ri@fulwood.com.br. |
| **Auditor Independente** | BDO RCS Investidores Independentes S.S., auditor independente da Companhia para as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018. |
| **Instituição Escrituradora** | Banco Bradesco S.A. |
| **Títulos e Valores Mobiliários Emitidos** | As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código "[•]", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início. |
| **Jornais nos Quais Divulga Informações** | As informações referentes à Companhia são divulgadas no DOESP e no jornal "Diário de São Paulo". |
| **Formulário de Referência** | Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto. |
| ***Website*** | www.ri.fulwood.com.br – As informações constantes do *website* da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência. |
| **Informações Adicionais** | Informações adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas no Formulário de Referência anexo a este Prospecto e junto à Companhia, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3 nos endereços e páginas da rede mundial de computadores indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 94 deste Prospecto. |

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro ou declarações prospectivas, principalmente nas seções "*Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia*" e "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*", nas páginas 19 e 112, respectivamente, deste Prospecto e nas seções "*4. Fatores de Risco*", "*7. Atividades do Emissor" e "10. Comentários dos Diretores*" do Formulário de Referência a partir das páginas 294, 369 e 428, respectivamente, deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou que tenham o potencial de afetar os negócios da Companhia, o seu setor de atuação, sua participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, o resultado de suas operações, margens e/ou fluxo de caixa. As estimativas e perspectivas sobre o futuro estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações disponíveis atualmente. Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro, podem impactar adversamente os resultados da Companhia e/ou podem fazer com que as estimativas e perspectivas não se concretizem. Dentre os diversos fatores que podem influenciar as estimativas e declarações futuras da Companhia, podem ser citados, como exemplo, os seguintes:

- intervenções governamentais que resultem em mudanças no ambiente econômico, tributário ou regulatório no Brasil;
- um novo rebaixamento da classificação de crédito do 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 se financiar adequadamente;
- 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;
- 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;
- eventos de força maior;
- 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;
- 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 habilidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária para mitigar os impactos da pandemia da COVID-19 em nosso negócio, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira; e
- outros fatores de risco discutidos nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" deste Prospecto, nas páginas 19 e 112, respectivamente, deste Prospecto, bem como na seção "4. Fatores de Risco" e "5. Gerenciamento de riscos e controles internos" do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 294 e 348, respectivamente, deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro. As palavras "acredita", "pode", "poderá", "deverá", "visa", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. As considerações sobre estimativas e perspectivas para o futuro incluem informações pertinentes a resultados, estratégias, planos de financiamentos, posição concorrencial, dinâmica setorial, oportunidades de crescimento potenciais, os efeitos de regulamentação futura e os efeitos da concorrência. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas para o futuro constantes neste Prospecto podem vir a não se concretizar ou ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência já que dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto a partir da página 273, podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

**O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 273, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE E A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.**

# SUMÁRIO DA COMPANHIA

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.**

*Apresentamos a seguir um sumário dos nossos negócios, incluindo nossas informações operacionais e financeiras, nossas vantagens competitivas e estratégias de negócio. Este sumário é apenas um resumo das nossas informações, não contendo todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento em nossas Ações. Informações completas sobre nós estão em nosso Formulário de Referência e nas nossas demonstrações contábeis e informações contábeis intermediárias incluídas neste Prospecto. Leia este Prospecto e o nosso Formulário de Referência antes de aceitar a Oferta.*

**ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO EM INVESTIR EM NOSSAS AÇÕES, O INVESTIDOR DEVE LER, CUIDADOSA E ATENCIOSAMENTE, TODO ESTE PROSPECTO, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NAS SEÇÕES "CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO", "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", CONSTANTES NAS PÁGINAS 6, 19 E 112 DESTE PROSPECTO, ALÉM DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, A PARTIR DA PÁGINA 273, ENFATIZANDO AS SEÇÕES "3. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS", "4. FATORES DE RISCO", "5. POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS" E "10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES", BEM COMO NOSSAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E AS RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS A ESTE PROSPECTO, PARA UM ENTENDIMENTO MAIS DETALHADO DOS NOSSOS NEGÓCIOS E DA OFERTA PROPRIAMENTE DITA. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS AÇÕES. DECLARAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DE NOSSO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, NOS TERMOS NO INCISO II, PARÁGRAFO 3°, DO ARTIGO 40 DA INSTRUÇÃO CVM 400.**

**Visão Geral**

Acreditamos que somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1995, 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, mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas. Tendo como objetivo atrair inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia. Em 30 de junho de 2021, realizamos a gestão de 90 contratos de locação em 13 empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, registramos uma receita líquida de R$69.218 mil, além de um crescimento composto de 345.990% em receita líquida, entre 2020 e junho de 2021.

Um dos principais serviços prestados aos nossos clientes é o acompanhamento completo e contínuo do imóvel, incluindo todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário, além da manutenção dos referidos ativos. Ainda, como parte do processo de acompanhamento do imóvel, atuamos na preparação da estratégia para locação, envolvendo estudos de ocupação dos imóveis, negociação de distrato e renovação contratual, analisando detalhadamente todas as cláusulas do contrato de locação e, possivelmente, de compra e venda de determinado ativo. Ademais, realizamos 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 suas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

Principais indicadores financeiros e operacionais

Nosso crescimento deu-se de forma orgânica, por meio da aquisição de imóveis e construção/desenvolvimento de novos empreendimentos. Apresentamos expressivo crescimento em receita bruta nos últimos anos, com uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) nos exercícios sociais de 2018, 2019 e 2020, e no período findo em 30 de junho de 2021 de 3.926%. Nossa receita bruta aumentou de R$7 mil em 31 de dezembro de 2018 para R$42 mil em 31 de dezembro de 2019, representando uma taxa de crescimento anual de 500%. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, nossa receita bruta atingiu R$77.866 mil, crescendo 185.295% contra o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Além disso, no período findo em 30 de junho de 2021, nossa receita bruta atingiu R$72.010 mil, crescendo 327.218% contra o mesmo período do exercício de 2020. Não somente estamos continuamente crescendo, mas fazendo isso de forma sustentável e rentável. A tabela a seguir mostra a evolução dos nossos resultados financeiros para os períodos indicados:

| **R$ milhares, exceto percentuais** | **Destaques financeiros Fulwood** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Período de seis meses findo em** | **Exercício social encerrado em 31 de dezembro de** | | |
| | **30/06/2021** | **2020** | **2019** | **2018** |
| Receita Operacional Líquida | 69.218 | 72.340 | 40 | 6 |
| EBITDA | 28.186 | 101.884 | 35.328 | 12.728 |
| Margem EBITDA (%) | 40,72% | 140,84% | 88.320,0% | 212.133,3% |
| Lucro Líquido | 25.564 | 97.160 | 34.837 | 12.692 |
| Margem Líquida (%) | 36,9% | 134,3% | 87.092,5% | 211.533,3% |

Quando consideramos o histórico de vacância, apresentamos uma redução consistente ao longo dos últimos 5 anos, atingindo uma taxa de vacância dos nossos ativos de 0,88% em 30 de junho de 2021.

| **Condomínios logístico-industriais** | **Ano de construção** | **Quantidade de Inquilinos** | **Segmento do inquilino** | **Taxa de vacância (%)** |
|---|---|---|---|---|
| Sorocaba Business Park | *2010* | 2 | *Indústria, varejo* | *0.0%* |
| Master Business Park | *2012* | 1 | Tecnologia | *0.0%* |
| Bandeirantes Business Park | 2009 | 1 | E-commerce | *0.0%* |
| Parque Logístico Osasco | 2020 | 4 | Varejo, Logística, E-commerce | *0.0%* |
| 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 | 1 | Cliente 5 | jul/21 | 60 |
| Osasco | 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 | II | Cliente 4 | mai/21 | 60 |
| Unique | FW2 | Cliente 9 | set/21 | 60 |

*Fonte: Companhia*

## Nosso Portfólio

Na data deste Prospecto, contamos no nosso portfólio com 7 condomínios logísticos, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) da Fulwood de 97.310m2, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais, conforme descrito na tabela abaixo:

***Condomínios logísticos da Fulwood – em operação***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL Próprio m²** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| Sorocaba Business Park | *Sorocaba, SP* | *70.880* | *7.091* | *10,0%* |
| Master Business Park | *Jundiaí, SP* | *27.298* | *1.437* | *5,0%* |
| Bandeirantes Business Park | *Jundiaí, SP* | *34.426* | *4.303* | *13,0%* |
| Parque Logístico Osasco | Osasco, SP | *29.631* | *5.926* | *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%* |
| Extrema Business Park Bloco III | *Extrema, MG* | *100.437* | *27.118* | *27,0%* |
| **Em construção** | | | | |
| Infinity Business Park | Extrema, MG | 201.024 | 100.512 | 50% |
| Dom 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 | Business Park | 100.437 | 26.114 | 26% |
| 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 estratégia que viabiliza a realização de entregas nas principais cidades do país, tais como São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Ainda, atualmente a Companhia possui participação minoritária em 4 ativos.

Distribuição geográfica do portfólio da Companhia

Em relação aos ativos administrados, a Companhia possui 14 condomínios logísticos e 645.132 m² de ABL, sob sua gestão, na data deste Prospecto.

***Condomínios logísticos da Fulwood – Administrados***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL m² administrado** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| D. Pedro Business Park | *Atibaia, SP* | *30.866* | *30.866* | *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* | *23.322* | *23.322* | *100%* |
| Master Business Park | *Jundiaí, SP* | *27.322* | *22.988* | *84%* |
| 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* | *29.631* | *29.631* | *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 para viabilizar geração de valor na estratégia de gestão de ativos da Companhia. Realizamos, até a data desse Prospecto, 20 desinvestimentos.

***Condomínios logísticos – Desinvestimentos realizados***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL m² administrado** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| D. Pedro Business Park | *Atibaia, SP* | *30.870* | *30.870* | *100%* |
| Jundiaí Business Park | *Jundiaí, SP* | *28.824* | *28.824* | *100%* |
| BTS Privalia | *Extrema, MG* | *26.773* | *26.773* | *100%* |
| Fernão Dias Business Park | *Extrema, MG* | *57.409* | *57.409* | *100%* |
| Intermarine | *São Paulo, SP* | *10.800* | *10.800* | *100%* |
| Alcoa | *Sorocaba, SP* | *11.133* | *11.133* | *100%* |
| Husky | *Jundiaí, SP* | *8.000* | *8.000* | *100%* |
| Injepet Embalagens | *Jundiaí, SP* | *18.000* | *18.000* | *100%* |
| Injepet Amazônia | *Manaus, AM* | *15.000* | *15.000* | *100%* |
| Cotia Business Park | *Cotia, SP* | *11.490* | *11.490* | *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* | *26.157* | *95,7%* |
| Sorocaba Business Park | *Sorocaba, SP* | *70.880* | *63.792* | *90,0%* |
| Bandeirantes Business Park | *Jundiaí, SP* | *34.424* | *30.121* | *87,5%* |
| Extrema Business Park – Bloco II (Mercado Livre) | *Extrema, MG* | *75.200* | *37.600* | *50,0%* |
| Castelo 57 Business Park | *São Roque, SP* | *61.078* | *48.862* | *80,0%* |
| Unique Business Park | *Extrema, MG* | *27.629* | *13.814* | *50,0%* |
| Extrema Business Park – Bloco III | *Extrema, MG* | *100.437* | *73.319* | *73,0%* |

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 extenso pipeline, contanto com 9 novos projetos, 797.997 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, trazendo mais agilidade na tomada de decisão da Fulwood.

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 m² | ABL m² administrado | *Stake* (%) | *Lançamento esperado* |
|---|---|---|---|---|---|
| Cubatão | *Cubatão, SP* | *34.480* | *34,480* | *100%* | *Abr/22* |
| Castelo 57 (FWI) | *São Roque, SP* | *60.589* | *12.118* | *20%* | *Mai/22* |
| D. Pedro B. Park | *Atibaia, SP* | *47.833* | *47.833* | *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*

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 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 alta 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, mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas mantendo a qualidade e eficiência dos ativos e da gestão administração 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, colocando a Companhia em um nível de destaque no setor.

Buscamos manter todos os padrões de segurança e governança. Desde a incorporação do projeto, mantendo áreas de preservação permanentes (APP's), até na execução da gestão do condomínio logístico-industrial, provendo todo e qualquer tipo de 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 J4, que seria o auto de vistoria do corpo de bombeiros, trazendo maior segurança para nossos imóveis.

Estudos de caso selecionados de condomínios logístico Fulwood:

| ***Condomínios logísticos selecionados*** | | |
|---|---|---|
| **Condomínios logístico-industriais** | **Extrema B. Park Bloco II** | **Unique B. Park** |
| Localização | *Extrema, MG* | *Extrema, MG* |
| Prazo de construção e entrega | *12 meses (Mai/2021)* | *12 meses (Ago/2021)* |
| ABL total (m²) | *75.200* | *27.629* |
| Quantidade de docas | *146* | *22* |
| Quantidade de módulos | *20* | *-* |
| Capacidade de armazenamento (m²) | *66.945* | *22.489* |
| Capacidade piso (tons/m²) | *6,0* | *6,0* |
| Altura do pé direito (m²) | *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 denso processo de escolha 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 parceiras 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 m² | Stake (%) | *Data de 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* |
| Extrema B. Park Bloco III | *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 profundo conhecimento do setor** - Tanto a nossa Diretoria quanto o nosso Conselho de Administração reúnem profissionais com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário logístico. Alguns são profissionais que trabalham juntos há muitos anos na Companhia, a maioria deles, desde sua fundação. Isso demonstra profunda consistência e forte comprometimento com o propósito da Companhia, além de serem alicerces para a manutenção de uma forte cultura corporativa e grande referências 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 o melhor padrão de 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 30 de junho de 2021, contávamos com mais de 270 colaboradores, diretos e indiretos, atendendo 70 clientes dos mais diferentes setores da economia.

**Modelo de negócio com perfil financeiro atraente** - Nos últimos anos, atingimos uma saudável combinação de crescimento e lucratividade. Comparando o período findo em 30 de junho de 2021 com o período findo em 30 de junho de 2020, nossa receita líquida saiu de R$20 para R$69.218 mil. O nosso resultado alcançou um lucro de R$25.564 mil. Acreditamos que nossos resultados financeiros consistentes são consequência da nossa consistente proposta de valor aliada a capacidade de execução de nossa equipe.

Possuímos também um retorno atraente no desenvolvimento dos projetos já entregues pela Companhia. Medido pelo *yield on cost,* que seria o valor operacional gerado pelo ativo dividido pelo custo de construção total do mesmo. Atingindo um *yield on cost* médio de 15% nos nossos projetos.

**Alinhamento estratégico com os acionistas, que contribuem significativamente com sua experiência no setor imobiliário logístico no Brasil, bem como forte 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 imobiliário logístico e contribuem adequando nossa estratégia às melhores práticas do setor globalmente. Nossos executivos possuem grande experiência no setor imobiliário logístico 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, estamos alinhados com as principais práticas de responsabilidade ambiental e social. Para mais informações, vide item 7.9 do Formulário de Referência.

**Construção "Build to Suilt"** – 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 quais: localização, acesso, metragem, aspectos construtivos, configuração e distribuição dos ambientes.

O primeiro ponto ao dar início em uma construção sob medida seria a identificação da demanda, em que o cliente apresenta suas necessidades. Após esse período de entendimento da demanda, a Fulwood busca encontrar a melhor área para o cliente visando os interesses previamente explicados. Com isso, ao encontrar a melhor opção para o cliente, seguimos para uma proposta comercial onde é montado um *site selection* com opções e propostas adequadas. Por fim, com a aprovação do imóvel apresentado inicia-se o 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. Sendo que 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 nós conseguimos atrair mais clientes para a Fulwood de forma independente. De tal modo que, atualmente, cerca de 73% dos contratos comerciais são originados internamente.

**Nossos Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças**

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira combinada ou não. Para mais informações veja os itens "*4.1 Fatores de Risco*" e "*4.2 Riscos de Mercado*" do Formulário de Referência.

**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 total 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 um R$0,33/m2 via taxa de condomínio.

Possuímos uma estrutura de gestão, visando a melhor eficiência de nossa gestão.

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

**Foco em regiões com elevado potencial de crescimento:** Por meio de um criterioso trabalho de diligência, focamos em regiões que acreditamos possuir grande potencial de crescimento no longo prazo, que representem mercados menos saturados e custosos, abrindo espaço para maiores retornos no projeto. Um exemplo disso é a nossa grande exposição na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais, onde temos um ABL total de 78.553m$^2$, realizando galpões e condomínios logísticos de qualidade (Triple-A) na cidade. Devido a tais construções na cidade, pudemos obter custos vantajosos para aquisição do terreno e construção de mais galpões na região.

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

**Expansão no segmento de "big boxes":** uma de nossas estratégias é diversificar nosso portfólio de galpões logístico-industriais, além de construções modulares, para big boxes. Entendemos que, além do modelo tradicional, modular, o modelo de big boxes apresentará um crescimento relevante nos próximos anos, dado a necessidade de espaço maiores com o avanço das vendas através do e-commerce no mercado brasileiro.

No modelo de construção modular, os espaços de apoio à operação (escritórios, vestiários e banheiros, entre outros) estão localizados dentro do próprio galpão. Já no modelo de galpão big boxes, temos um melhor aproveitamento do espaço interno do galpão, com espaços de apoio localizados no exterior, liberando mais espaço para armazenamento e aumentando a sua eficiência. Podemos também notar diferenças em relação ao tamanho das docas e pé direito do ativo.

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

Extrema Business Park Bloco I, II e III (em construção).

Extrema Business Park – Bloco II (Interior)

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

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

Temos alguns de nossos ativos no fundo VILG11, da Vinci, sendo eles o Parque Logístico Osasco, Jundiaí B. Park, Castelo B. Park, Fernão Dias B. Park, Centro de Distribuição Privalia e Caxias B. Park. Ademais, através de um novo fundo, VFDL11, iremos expandir nossa parceria para os ativos Fulwood B. Park e Rio Linha Vermelha.

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

Podemos usar o caso do Parque Logístico Osasco como exemplo da parceria com a Vinci. Preço de aquisição do ativo foi de R$62,0 milhões, sendo 80,0% da Vinci, via VILG11 e 20,0% da Fulwood. Localizado na região de Osasco o ativo possuí 29.631m2 de ABL com 23.645 m2 de capacidade de armazenamento, 6 toneladas/m2 de capacidade do piso, 12 metros de pé direito e 10,8 x 22,5 metros de distância entre os pilares.

*Parque Logístico Osasco*

**Impactos da COVID-19 em nossas atividades**

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

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

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

Nesse sentido, note-se que a Companhia, no período entre 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2021, entregou novos empreendimentos (Parque Logístico Osasco, Extrema Business Park Bloco II e Unique Business Park) e adquiriu outros galpões de propriedade de seus acionistas, de forma a consolidar a Área Bruta Locável (ABL) atualmente detida de 70.713, o que sugere, portanto, que até tal data, nossos negócios não foram adversamente afetados pela pandemia.

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

**Eventos Recentes**

A Companhia não teve eventos recentes.

**Estrutura Acionária**

A atual estrutura societária da Companhia é a seguinte:

Os investidores devem ler os itens "15.4. Organograma dos acionistas e do grupo econômico" e "15.7. Principais Operações Societárias" do Formulário de Referência.

Com a conclusão da Oferta, a Companhia continuará sendo controlada pelo atual bloco de controle.

**Informações Adicionais**

Nossa sede está localizada 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. Nosso conselho de administração e nossa diretoria exercem suas funções em nossa sede. Nosso diretor de relações com investidores pode ser contatado por telefone em Telefone +55 (11) 2344-2999 ou por e-mail em ri@fulwood.com.br. Nosso *website* é ri.fulwood.com.br. As informações fornecidas em nosso *website* não constituem parte deste Prospecto e não são incorporadas por referência ao presente instrumento.

**Cinco Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia**

Abaixo estão listados os cinco principais fatores de risco que nos afetam, nos termos do artigo 40, §3º, inciso IV da Instrução CVM 400. Para mais informações sobre os fatores de risco a que estamos expostos, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta", a partir da página 112 deste Prospecto, e os itens "4.1 Fatores de Risco" e "4.2 Riscos de Mercado" do Formulário de Referência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desenvolvemos nossos empreendimentos usando recursos de terceiros e o fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos que servem para honrar os nossos compromissos financeiros. No período de seis meses findo em 30 de junho 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 cinco maiores clientes representaram 100% da nossa receita bruta consolidada no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021. Dessa forma, corremos o risco de crédito desses clientes, consubstanciado na possibilidade de um ou mais clientes deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação. Para informações, vide item 7.4 do 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.

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, consequentemente, seu interesse por nossos empreendimentos e sua capacidade de pagar os aluguéis correlatos.

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

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

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, nossos cinco maiores clientes responderam por aproximadamente 100,0% da área bruta locável (ABL) dos nossos imóveis, o que corresponde a 1,82% da nossa receita bruta consolidada. Em 30 de junho de 2021, nossos contratos de locação firmados com tais clientes possuíam prazos que variam entre 3 a 10 anos.

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

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

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

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

***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 30 de junho de 2021, a maioria dos contratos de locação firmados com nossos clientes possuíam prazos que variam de 3 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.

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E DO AUDITOR INDEPENDENTE

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto à Companhia e Coordenadores da Oferta nos seguintes endereços:

### Companhia e Acionistas Vendedores

**FULWOOD S.A.**
Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia
CEP 04.551-060, São Paulo, SP
At.: Sr. Gilson Schilis
Tel.: +55 (11) 2344-2999
https://www.ri.fulwood.com.br

### Coordenadores da Oferta

**Coordenador Líder**
**BANCO BTG PACTUAL S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14° andar
CEP 04.538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: +55 (11) 3383-2000
Fax: + 55 (11) 3383-2001
www.btgpactual.com

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.309, 10° andar
CEP 04.543-011, São Paulo, SP
At.: Sra. Claudia Mesquita
Tel.: +55 (11) 3847-5488
www.bradescobbi.com.br

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1°, 2°, 3° (parte), 4° e 5° andares
CEP 04.538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8000
www.itau.com.br/itaubba-pt/

### Consultores Legais Locais da Companhia e dos Acionistas Vendedores

**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Junior e Quiroga Advogados**
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n° 447
CEP 01.403-001, São Paulo, SP
At.: Sra. Vanessa Fiusa / Sr. Caio Cossermelli
Tel.: +55 (11) 3147-7600
www.mattosfilho.com.br

### Consultores Legais Externos da Companhia

**White & Case LLP**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, 4° andar
CEP 01.452-000, São Paulo, SP
At.: Srs. Donald Baker e John Guzman
Tel.: +55 (11) 3147-5607
www.whitecase.com

| Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta | Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta |
|---|---|
| **Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados**<br>Rua José Gonçalves, n° 116, 5° andar<br>CEP 01.453-050, São Paulo, SP<br>At.: Sra. Eliana Chimenti / Sr. Mauro Leschziner / Sra. Alessandra de Souza Pinto<br>Tel.: +55 (11) 3150-7000<br>https://www.machadomeyer.com.br | **Davis Polk & Wardwell LLP**<br>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 2.041, Torre E, CJ 17A<br>CEP 04.543-011, São Paulo, SP<br>At.: Sr. Manuel Garciadiaz<br>Tel.: +55 (11) 4871 8401<br>www.davispolk.com |

**Auditor Independente da Companhia**

**BDO RCS Auditores Independentes S.S.**
Rua Major Quedinho, n° 90
CEP 01.050-030, São Paulo, SP
At.: Sr. Victor Henrique Fortunato Ferreira
Tel.: +55 (11) 3886-5100
www.bdo.com.br

**Declaração de Veracidade das Informações**

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 169.

## SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 19 e 112, respectivamente, deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do nosso Formulário de Referência, e nas demonstrações contábeis e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

| | |
|---|---|
| **Acionistas Vendedores** | [•]. |
| **Ações** | Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta. |
| **Ações Adicionais** | Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações da Oferta poderá, a critério da Companhia e dos **[**Acionistas Vendedores**]**, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] Ações, sendo [•] novas Ações a serem emitidas pela Companhia no contexto da Oferta Primária e/ou [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no contexto da Oferta Secundária, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. |
| **Ações em Circulação (*Free Float*) no Mercado após a Oferta** | Antes da realização da Oferta não havia ações de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que haverá, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [•]% do capital social da Companhia, em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que haverá, aproximadamente, [•] Ações em Circulação, representativas de, aproximadamente, [•]% do capital social da Companhia, em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social" na página 52 deste Prospecto. |

| | |
|---|---|
| **Ações Suplementares** | Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, ou seja, em até [•] Ações, sendo [•] novas Ações **[**a serem emitidas pela Companhia no Contexto da Oferta Primária e [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no contexto da Oferta Secundária**]**, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada [pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores] ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações. |
| **Agente Estabilizador ou Bradesco BBI** | O Banco Bradesco BBI S.A., agente autorizado a realizar operações de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro, nos termos do Contrato de Estabilização. |
| **Agente de Colocação Internacional** | O BTG Pactual US Capital, LLC, o Bradesco Securities, Inc. e o Itau BBA USA Securities, Inc. |
| **Anúncio de Encerramento** | Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado imediatamente após a distribuição das Ações, limitado a 6 (seis) meses, contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, na forma do artigo 29 e Anexo V da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção "Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 95 deste Prospecto, informando o resultado final da Oferta. |
| **Anúncio de Início** | Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 e Anexo IV da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção "Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 95 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição. |
| **Anúncio de Retificação** | Anúncio a ser imediatamente divulgado, nos termos dispostos no artigo 27 da Instrução CVM 400, na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor quando da sua decisão de investimento, disponibilizados nos endereços indicados na seção "Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 95 deste Prospecto. |

**Aprovações Societárias**

A submissão do pedido de registro da Companhia como emissora de valores mobiliários categoria "A" junto à CVM, a submissão do pedido de listagem no Novo Mercado perante a B3, bem como a realização da Oferta Primária pela Companhia, incluindo seus termos e condições, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP sob o n° [•], e publicada no jornal "Diário de São Paulo" e no DOESP, em [•] de [•] de 2021.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada perante a JUCESP e publicada no jornal "Diário de São Paulo" na data de disponibilização do Anúncio de Início, e no DOESP no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação em relação aos Acionistas Vendedores para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

**Atividade de Estabilização**

Direito exclusivo a ser outorgado ao Agente Estabilizador de, por intermédio da Corretora, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, por um período de 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda das Ações, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

| | |
|---|---|
| | Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador, ou da Corretora, de realizar operações bursáteis visando à estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério. |
| **Aviso ao Mercado** | Aviso inicialmente divulgado em [•] de [•] de 2021, a ser novamente divulgado em [•] de [•] de 2021, com a identificação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta e informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "*Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta*" na página 95 deste Prospecto. |
| **Bradesco BBI** | O Banco Bradesco BBI S.A. |
| **Capital Social** | Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$107.010.000,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 107.010.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. |
| **Contrato de Colocação** | Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias da Fulwood S.A., a ser celebrado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores, pelos Coordenadores da Oferta e pela B3, na qualidade de interveniente anuente. |
| **Contrato de Colocação Internacional** | *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações pelos Agentes de Colocação Internacional junto aos Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior. |
| **Contrato de Empréstimo** | Contrato de Empréstimo das Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A., a ser celebrado entre o Acionista Controlador, na qualidade de doador, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, a Corretora e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente. |

| | |
|---|---|
| **Contrato de Estabilização** | Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Agente Estabilizador, a Corretora e os demais Coordenadores da Oferta, estes últimos na qualidade de intervenientes anuentes, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi devidamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476. |
| **Contrato de Participação no Novo Mercado** | Contrato de Participação no Novo Mercado a ser celebrado entre, de um lado, a B3 e, de outro lado, a Companhia, até a data de divulgação do Anúncio de Início, data na qual o referido contrato entrá em vigor, por meio do qual a Companhia aderirá ao Novo Mercado. |
| **Contrato de Prestação de Serviços** | Contrato de prestação de serviços celebrado, nesta data, entre a Companhia e a B3. |
| **Coordenador Líder ou BTG Pactual** | Banco BTG Pactual S.A. |
| **Coordenadores da Oferta** | O Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Itaú BBA, considerados em conjunto. |
| **Corretora** | Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 1.450, 7° andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 61.855.045/0001-32. |
| **Cronograma Estimado da Oferta** | Veja a seção "Informações sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta" na página 63 deste Prospecto. |
| **Data de Liquidação** | Data da liquidação física e financeira das Ações (incluindo as Ações Adicionais) que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, com a entrega das Ações (incluindo das Ações Adicionais) aos respectivos investidores. |

| | |
|---|---|
| **Data de Liquidação das Ações Suplementares** | Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. |
| **Destinação dos Recursos** | A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos que estima receber com a Oferta Primária para: (i) aquisição de participação societária de outros sócios/acionistas em projetos do portfólio da Companhia; (ii) aquisição de terrenos, de acordo com o plano de investimentos da Companhia; (iii) construção e desenvolvimento do pipeline de projetos da Companhia; e (iv) capital de giro para fortalecimento da estrutura de capital.<br><br>A Companhia não receberá qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária, por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores. Portanto, os recursos provenientes da Oferta Secundária serão integralmente repassados nas respectivas proporções aos Acionistas Vendedores.<br><br>Para informações adicionais, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 124 deste Prospecto. |
| **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações** | As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme descritos a partir da página 135 deste Prospecto e na seção "18 – Valores Mobiliários" do Formulário de Referência, a partir da página 538 deste Prospecto. |

| | |
|---|---|
| **Distribuição Parcial** | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos no prazo máximo de três dias úteis contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Câmbio") e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). **Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida que não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir a totalidade das Ações da Oferta*", na página 118 deste Prospecto.** |
| **Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa** | Fixação do Preço por Ação abaixo de 20% do preço inicialmente indicado, considerando um preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% sob o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4° do Anexo II do Código ANBIMA e do item 2.2.1 do Ofício-Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva. **Para maiores informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta*", na página 118 deste Prospecto.** |

| | |
|---|---|
| **Faixa Indicativa** | A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa. |
| **Fatores de Risco** | **Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções "*Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia*" e "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*", a partir das páginas 19 e 112 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos na seção "*4. Fatores de Risco*" do Formulário de Referência para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.** |
| **Garantia Firme de Liquidação** | A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/liquidar as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação.<br><br>A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, for concedido o registro da Companhia como emissor de valores mobiliários categoria "A" e os registros da Oferta pela CVM, assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional e cumpridas as condições suspensivas neles previstas, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início. |

Caso as Ações objeto de garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, multiplicado pelo Preço por Ação; e (ii) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

**Inadequação da Oferta**

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

**O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos no Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever ou adquirir ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.**

| | |
|---|---|
| | **Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", a partir das páginas 19 e 112 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, a partir da página 294 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.** |
| **Instituições Consorciadas** | Instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não Institucionais, e que tenham aderido à carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder. |
| **Instituições Participantes da Oferta** | Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto. |
| **Instrumentos de *Lock-up*** | Acordos de Restrição à Venda de Ações ordinárias de emissão da Companhia assinados pela Companhia, os Acionistas Vendedores e **[**demais acionistas da Companhia**]**. |
| **Investidores Estrangeiros** | Os (i) investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, da Resolução 4.373 e da Resolução CVM 13, sem a necessidade, para tanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país. |

| | |
|---|---|
| **Investidores Institucionais** | Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, que sejam considerados profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM que apresentem intenções específicas e globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento) em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros. |
| **Investidores Não Institucionais** | Os Investidores Private e os Investidores de Varejo, considerados em conjunto. |
| **Investidores Private** | Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, em qualquer caso que: (i) sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) não tenham realizado Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo; (iii) realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento Private. |
| **Investidores Private *Lock-up*** | Investidores Private que realizarem seus investimentos, no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up*, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* do Segmento Private. |

| | |
|---|---|
| **Investidores Private Sem *Lock-up*** | Investidores Private que realizarem seus investimentos, no âmbito da Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up,* durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e que não aderirem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* do Segmento Private. |
| **Investidores de Varejo** | Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na B3, que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo. |
| **Investidores de Varejo *Lock-up*** | Investidores de Varejo que realizarem seus investimentos, no âmbito da Oferta de Varejo *Lock-up,* durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e que concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* da Oferta de Varejo. |
| **Investidores de Varejo Sem *Lock-up*** | Investidores de Varejo que realizarem seus investimentos, no âmbito da Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e que não aderirem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* da Oferta de Varejo. |
| **Itaú BBA** | O Banco Itaú BBA S.A. |
| ***Lock-up* da Oferta de Varejo** | Os Investidores de Varejo *Lock-up* não poderão, pelo prazo de [•] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, as Ações que adquirirem no âmbito da Oferta de Varejo *Lock-up*. |

Dessa forma, como condição para a participação na Oferta de Varejo *Lock-up*, cada Investidor de Varejo, ao realizar seu Pedido de Reserva, autorizará seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do *Lock-up* da Oferta de Varejo. Não obstante o *Lock-up* da Oferta de Varejo, as Ações adquiridas no âmbito da Oferta de Varejo poderão ser outorgadas em garantia da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, caso as Ações venham a ser consideradas elegíveis para depósito de garantia, de acordo com os normativos da B3, independentemente das restrições mencionadas acima. Neste caso, a Câmara de Compensação e Liquidação da B3 estará autorizada a desbloquear as Ações adquiridas no âmbito da Oferta de Varejo que foram depositadas em garantia para fins de excussão da garantia, nos termos dos normativos da B3. **Para maiores informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores de Varejo *Lock-up* ou Investidores Private *Lock-up*, diante da impossibilidade da transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações", na página 116 deste Prospecto Preliminar.**

***Lock-up* do Segmento Private**

Os Investidores Private *Lock-up* não poderão, pelo prazo de [•] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, as Ações adquiridas no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up*.

Dessa forma, como condição para a participação na Oferta do Segmento Private *Lock-up*, cada Investidor Private, ao realizar seu Pedido de Reserva, autorizará seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do *Lock-up* do Segmento Private. Não obstante o *Lock-up* do Segmento Private, as Ações adquiridas no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up* poderão ser outorgadas em garantia da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, caso as Ações venham a ser consideradas elegíveis para depósito de garantia, de acordo com os normativos da B3, independentemente das restrições mencionadas acima. Neste caso, a Câmara de Compensação e Liquidação da B3 estará autorizada a desbloquear as Ações adquiridas no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up* que foram depositadas em garantia para fins de excussão da garantia, nos termos dos normativos da B3. **Para maiores informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores de Varejo *Lock-up* ou Investidores Private *Lock-up*, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações", na página 116 deste Prospecto Preliminar.**

**Negociação na B3**

As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início sob o código "[•]".

**Oferta**

A Oferta Primária e a Oferta Secundária, consideradas em conjunto.

**Oferta de Varejo**

Oferta destinada aos Investidores de Varejo que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, observado o montante de, no mínimo, [•]% da totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, e de, no máximo, [•]% da totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, será destinado, prioritariamente, à colocação pública junto a Investidores de Varejo que tenham realizado Pedido de Reserva.

| | |
|---|---|
| **Oferta de Varejo *Lock-up*** | No contexto da Oferta de Varejo, a distribuição pública aos Investidores de Varejo *Lock-up*, sendo certo que, caso haja demanda de Investidores de Varejo *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio. |
| **Oferta de Varejo Sem *Lock-up*** | No contexto da Oferta de Varejo, a distribuição pública aos Investidores de Varejo Sem *Lock-up*, sendo certo que, caso haja demanda de Investidores de Varejo Sem *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio. |
| **Oferta do Segmento Private** | Oferta destinada aos Investidores Private, no montante de, no mínimo de [•]% e, no máximo, de [•]% das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), a qual compreende a Oferta do Segmento Private *Lock-up* e Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*. |
| **Oferta do Segmento *Private Lock-up*** | No contexto da Oferta do Segmento Private, a distribuição pública aos Investidores Private *Lock-up*, sendo certo que, caso haja demanda de Investidores Private *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio. |
| **Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*** | No contexto da Oferta do Segmento Private, a distribuição pública aos Investidores Private Sem *Lock-up*, sendo certo que, caso haja demanda de Investidores Private Sem *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio. |

| | |
|---|---|
| **Oferta Institucional** | Oferta destinada a Investidores Institucionais a ser realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, junto a Investidores Institucionais. |
| **Oferta Não Institucional** | A Oferta de Varejo e a Oferta do Segmento Private, consideradas em conjunto. |
| **Oferta Primária** | A distribuição pública primária de, inicialmente, [•] novas Ações (sem considerar as Ações Adicionais), a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM. |
| **Oferta Secundária** | A distribuição pública secundária de**[**, inicialmente,**]** [•] Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na seção "Informações sobre a Oferta – Identificação dos Acionistas Vendedores, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos", na página 54 deste Prospecto, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM. |
| ***Offering Memoranda*** | O *Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*, conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto. |
| **Opção de Ações Suplementares** | Opção outorgada no Contrato de Colocação **[**pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores**]** ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta, a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. |

| | |
|---|---|
| **Pedido de Reserva** | Formulário específico destinado à subscrição/aquisição de Ações, a ser celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta Não Institucional, e a ser firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, o qual será o documento de aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, conforme faculdade prevista na Resolução CVM 27, com respaldo no parágrafo 2° do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações. |
| **Período de Reserva** | Período compreendido entre [•] de [•] de 2021, inclusive, e [•] de [•] de 2021, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais. |
| **Período de Reserva para Pessoas Vinculadas** | Período compreendido entre [•] de [•] de 2021, inclusive, e [•] de [•] de 2021, inclusive, data esta que antecedeu em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas. |

| | |
|---|---|
| **Pessoas Vinculadas** | Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2°, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Ações, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2° grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) administradores, empregados, colaboradores, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas físicas ou jurídicas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes Agente de Colocação Internacional, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiros e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. |

| | |
|---|---|
| **Prazo de Distribuição** | Prazo para distribuição das Ações que se encerrará (i) em até 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| **Preço por Ação** | No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação será fixado após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junta a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding.* A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada na medida que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1°, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.** |
| **Procedimento de *Bookbuilding*** | Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e com Investidores Estrangeiros pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. |

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado Secundário. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 117 deste Prospecto Preliminar.**

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total returno* swap); ou (ii) que se enquadre dentre outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400.

**Prospecto Definitivo**

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo, elaborado nos termos da Instrução CVM 400 e do Código ANBIMA, e quaisquer complementos, suplementos ou erratas ao mesmo.

| | |
|---|---|
| **Prospecto ou Prospecto Preliminar** | Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária e Secundária de Distribuição de Ações de Emissão da Fulwood S.A., incluindo o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 400 e do Código ANBIMA, e quaisquer complementos, suplementos ou erratas ao mesmo. |
| **Prospectos** | Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto. |
| **Público Alvo da Oferta** | Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais. |
| **Rateio Oferta de Varejo *Lock-up*** | Caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta de Varejo *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinado à Oferta de Varejo *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos Investidores de Varejo Sem *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos no âmbito da Oferta de Varejo; ou (b) exceda o total de Ações destinado à Oferta de Varejo *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. |
| **Rateio Oferta de Varejo Sem *Lock-up*** | Caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta de Varejo Sem *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações destinado à Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Sem *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos Investidores de Varejo *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos no âmbito da Oferta de Varejo; ou (b) exceda o montante de Ações destinado à Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. |

| | |
|---|---|
| **Rateio Oferta do Segmento Private *Lock-up*** | Caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta do Segmento Private *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações destinado à Oferta do Segmento Private *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos Investidores Private Sem *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos no âmbito da Oferta do Segmento Private; ou (b) exceda o montante de Ações destinado à Oferta do Segmento Private *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. |
| **Rateio Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*** | Caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações destinado à Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private Sem *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos Investidores Private *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos no âmbito da Oferta do Segmento Private; ou (b) exceda o total de Ações destinado à Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. |
| **Registro da Oferta** | O pedido de registro da Oferta foi protocolado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelo Coordenador Líder perante a CVM em [•] de [•] de 2021, estando a presente Oferta sujeita a prévio registro na CVM.<br><br>Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção "*Informações Adicionais*" na página 94 deste Prospecto. |

**Restrição à Venda de Ações (*Lock-up*)**

A Companhia, os seus administradores, os Acionistas Vendedores [e demais acionistas da Companhia] obrigar-se-ão, perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, a celebrar acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo período de 180 (cento e oitenta dias) contados da data de fixação do Preço por Ação e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, (i) vender, contratar a venda, empenhar, emprestar, outorgar qualquer opção ou direito para vender ou comprar, realizar venda a descoberto (*short sale*) ou de outro modo dispor ou outorgar quaisquer direitos relacionados às ações ordinárias de emissão da Companhia, ou quaisquer opções ou *warrants* para adquirir quaisquer ações ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por, ou que representam o direito de receber, ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam de propriedade, direta ou indireta, de quaisquer Pessoas Sujeitas ao *Lock-up* ou que tenham recentemente emitidos pela Companhia e detidos por quaisquer Pessoas Sujeitas ao *Lock-up* na data de celebração dos respectivos Instrumentos de *Lock-up* ou adquiridos posteriormente; (ii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer outro arranjo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das ações ordinárias de emissão da Companhia ou de qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por ou exercível em ações ordinárias de emissão da Companhia, independentemente se as referidas operações sejam liquidadas mediante entrega das ações ordinárias de emissão da Companhia ou de qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por ou exercível em ações ordinárias de emissão da Companhia warrants ou outros direitos de compra de ações, se tal transação deve ser liquidada mediante entrega de ações ou outros títulos, em moeda corrente nacional ou de qualquer outra forma; (iii) fazer qualquer demanda para ou exercer qualquer direito com relação ao registro dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*, nos termos do *Securities Act* ou da lei brasileira; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, bem como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de *Lock-up*, incluindo: (i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do Instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que antes de tal transferência, o *trust* declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, das Pessoas Sujeitas ao *Lock-up*, desde que, antes de tal transferência, o respectivo beneficiário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iv) venda de ações por quaisquer Acionistas Vendedores divulgadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo ou transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do Instrumento de *Lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações ordinárias de emissão da Companhia para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Colocação e do Contrato de Estabilização; e (v) autorização pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agente de Colocação Internacional.]

**Para mais informações, veja o fator de risco "A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-up*, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia" constante da seção "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Ações" na página 112 deste Prospecto Preliminar.**

**Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva**

Os Valores Mínimo e Máxima do Pedido de Reserva Investidores Private e os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva Investidores de Varejo, considerados em conjunto.

| | |
|---|---|
| **Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo** | O valor mínimo de pedido de investimento igual ou superior a R$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento igual ou inferior R$1.000.000,00. |
| **Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento *Private*** | O valor mínimo de pedido de investimento superior a R$1.000.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento igual ou inferior a R$10.000.000,00. |
| **Valor Total da Oferta** | R$[•], considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares. |

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### Composição do capital social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$107.010.000,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 107.010.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia fica autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, até o limite de R$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, na forma do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição.

Na hipótese de colocação das Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

| | **Antes da Oferta** | | **Após a Oferta** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **Valor** | **Quantidade** | **Valor[(1)(2)]** |
| | | *(R$)* | | *(R$)* |
| Ações ordinárias ..... | 107.010.000 | 107.010.000,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **107.010.000,00** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação das Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

| | **Antes da Oferta** | | **Após a Oferta** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **Valor** | **Quantidade** | **Valor[(1)(2)]** |
| | | *(R$)* | | *(R$)* |
| Ações ordinárias ..... | 107.010.000 | 107.010.000,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **107.010.000,00** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar a colocação Ações Suplementares e considerando a colocação das Ações Adicionais:

| | **Antes da Oferta** | | **Após a Oferta** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **Valor** | **Quantidade** | **Valor[(1)(2)]** |
| | | *(R$)* | | *(R$)* |
| Ações ordinárias ..... | 107.010.000 | 107.010.000,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **107.010.000,00** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

| | Antes da Oferta | | Após a Oferta | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **Valor** | **Quantidade** | **Valor[(1)(2)]** |
| | | *(R$)* | | *(R$)* |
| Ações ordinárias ..... | 107.010.000 | 107.010.000,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **107.010.000,00** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

## Principais acionistas e Administradores

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos membros da Administração, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

| | Antes da Oferta | | Após a Oferta | |
|---|---|---|---|---|
| | **Ações Ordinárias** | **%** | **Ações Ordinárias** | **%** |
| Gilson Schilis[(1)(2)] ..... | 85.608.000 | 80,00 | [•] | [•] |
| Fernando Pasmanik Schilis[(2)] ..... | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Mariana Schilis Viotti[(2)] ..... | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Ivone Pasmanik Schilis[(2)] ..... | 10.701.000 | 10,00 | [•] | [•] |
| Ações em Circulação[(3)]..... | 0 | 0,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **100,00** | **[•]** | **100,00** |

(1) Acionista Controlador.
(2) Membros que integram a administração da Companhia.
(3) Correspondem às ações de emissão da Companhia com exceção daquelas detidas pelo Acionista Controlador, Administradores e ações em tesouraria.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, considerando a colocação das Ações Suplementares e sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

| | Antes da Oferta | | Após a Oferta | |
|---|---|---|---|---|
| | **Ações Ordinárias** | **%** | **Ações Ordinárias** | **%** |
| Gilson Schilis[(1)(2)] ..... | 85.608.000 | 80,00 | [•] | [•] |
| Fernando Pasmanik Schilis[(2)] ..... | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Mariana Schilis Viotti[(2)] ..... | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Ivone Pasmanik Schilis[(2)] ..... | 10.701.000 | 10,00 | [•] | [•] |
| Ações em Circulação[(3)] ..... | 0 | 0,00 | [•] | [•] |
| **Total .....** | **107.010.000** | **100,00** | **[•]** | **100,00** |

(1) Acionista Controlador.
(2) Membros que integram a administração da Companhia.
(3) Correspondem às ações de emissão da Companhia com exceção daquelas detidas pelo Acionista Controlador, Administradores e ações em tesouraria.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais:

| | Antes da Oferta | | Após a Oferta | |
|---|---|---|---|---|
| | **Ações Ordinárias** | **%** | **Ações Ordinárias** | **%** |
| Gilson Schilis[(1)(2)] | 85.608.000 | 80,00 | [•] | [•] |
| Fernando Pasmanik Schilis[(2)] | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Mariana Schilis Viotti[(2)] | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Ivone Pasmanik Schilis[(2)] | 10.701.000 | 10,00 | [•] | [•] |
| Ações em Circulação[(3)] | 0 | 0,00 | [•] | [•] |
| **Total** | **107.010.000** | **100,00** | **[•]** | **100,00** |

(1) Acionista Controlador.
(2) Membros que integram a administração da Companhia.
(3) Correspondem às ações de emissão da Companhia com exceção daquelas detidas pelo Acionista Controlador, Administradores e ações em tesouraria.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, considerando a colocação das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

| | Antes da Oferta | | Após a Oferta | |
|---|---|---|---|---|
| | **Ações Ordinárias** | **%** | **Ações Ordinárias** | **%** |
| Gilson Schilis[(1)(2)] | 85.608.000 | 80,00 | [•] | [•] |
| Fernando Pasmanik Schilis[(2)] | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Mariana Schilis Viotti[(2)] | 5.350.500 | 5,00 | [•] | [•] |
| Ivone Pasmanik Schilis[(2)] | 10.701.000 | 10,00 | [•] | [•] |
| Ações em Circulação[(3)] | 0 | 0,00 | [•] | [•] |
| **Total** | **107.010.000** | **100,00** | **[•]** | **100,00** |

(1) Acionista Controlador.
(2) Membros que integram a administração da Companhia.
(3) Correspondem às ações de emissão da Companhia com exceção daquelas detidas pelo Acionista Controlador, Administradores e ações em tesouraria.

Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, incluindo o acordo de acionistas entre nossos Acionistas Controladores, e sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 513 deste Prospecto.

**Identificação dos Acionistas Vendedores, quantidade de Ações ofertadas e montante e recursos líquidos**

Segue abaixo descrição dos Acionistas Vendedores:

**[•]**, [*qualificação*], portador da Cédula de Identidade RG n° [•], inscrito no CPF/ME sob o n° [•], residente e domiciliado na cidade de [•], Estado de [•], na [•].

**[•]**, [*qualificação*], portador da Cédula de Identidade RG n° [•], inscrito no CPF/ME sob o n° [•], residente e domiciliado na cidade de [•], Estado de [•], na [•].

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), (i) a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta Primária, e (ii) a serem alienadas pelos Acionistas Vendedores no âmbito da Oferta Secundária:

| | **Quantidade** | **Montante (R$)**[(1)] | **Recursos Líquidos (R$)**[(1)(2)] |
|---|---|---|---|
| Companhia ..... | [•] | [•] | [•] |
| [•] ..... | [•] | [•] | [•] |
| **Total .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), (i) a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta Primária, e (ii) a serem alienadas pelos Acionistas Vendedores no âmbito da Oferta Secundária:

| | **Quantidade** | **Montante (R$)**[(1)] | **Recursos Líquidos (R$)**[(1)(2)] |
|---|---|---|---|
| Companhia ..... | [•] | [•] | [•] |
| [•] ..... | [•] | [•] | [•] |
| **Total .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações (sem considerar as Ações Adicionais, mas considerando as Ações Suplementares), (i) a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta Primária, e (ii) a serem alienadas pelos Acionistas Vendedores no âmbito da Oferta Secundária:

| | **Quantidade** | **Montante (R$)**[(1)] | **Recursos Líquidos (R$)**[(1)(2)] |
|---|---|---|---|
| Companhia ..... | [•] | [•] | [•] |
| [•] ..... | [•] | [•] | [•] |
| **Total .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), (i) a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta Primária, e (ii) a serem alienadas pelos Acionistas Vendedores no âmbito da Oferta Secundária:

| | **Quantidade** | **Montante (R$)**[(1)] | **Recursos Líquidos (R$)**[(1)(2)] |
|---|---|---|---|
| Companhia ..... | [•] | [•] | [•] |
| [•] ..... | [•] | [•] | [•] |
| **Total .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem dedução de despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Para informações adicionais, os investidores devem ler o item "15. Controle" do Formulário de Referência, na página 513 deste Prospecto.

## Características Gerais da Oferta

### Descrição da Oferta

A Oferta consistirá da Oferta Primária e da Oferta Secundária, e será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, com esforços de dispersão acionária dos termos do Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares, conforme abaixo definido) poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares, conforme abaixo definido), ou seja, em até [•] Ações, sendo [•] novas Ações a serem emitidas pela Companhia no contexto da Oferta Primária e [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no contexto da Oferta Secundária, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] Ações**[**, sendo [•] novas Ações a serem emitidas pela Companhia no contexto da Oferta Primária e [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores no contexto da Oferta Secundária, na proporção constante da seção "Informações sobre a Oferta – Principais Acionistas e Administradores", na página 53 deste Prospecto Preliminar**]**, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada **[**pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores**]** ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito da Oferta. Mediante a celebração do Contrato de Colocação, o Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, por um período de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.

As Ações (exceto as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em regime de Garantia Firme de Liquidação. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente adquiridas e liquidadas no Brasil, em reais, nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Lei do Mercado de Capitais.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Exceto pelo registro na CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. As Ações não poderão ser objeto de ofertas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no *Securities Act*, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro do *Securities Act*.

**Aprovações Societárias**

A submissão do pedido de registro da Companhia como emissora de valores mobiliários categoria "A" junto à CVM, a submissão do pedido de listagem no Novo Mercado perante a B3, bem como a realização da Oferta Primária pela Companhia, incluindo seus termos e condições, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP sob o n° [•], e publicada no jornal "Diário de São Paulo" e no DOESP, em [•] de [•] de 2021.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada perante a JUCESP e publicada no jornal "Diário de São Paulo" na data de disponibilização do Anúncio de Início, e no DOESP no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação em relação aos Acionistas Vendedores para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

**Preço por Ação**

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa. **Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.**

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável, na medida em que o preço de mercado das Ações, a serem subscritas/adquiridas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1°, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

**Ações em Circulação (*Free Float*) no Mercado após a Oferta**

Antes da realização da Oferta não havia ações de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que haverá, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente [•]% do capital social da Companhia, em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que haverá, aproximadamente, [•] Ações em Circulação, representativas de aproximadamente [•]% do capital social da Companhia, em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção "Informações sobre a Oferta – Principais acionistas e Administradores" na página 53 deste Prospecto.

## Custos de Distribuição

As taxas de registro da CVM, ANBIMA e B3 relativas à Oferta, as despesas com auditores, advogados, consultores, bem como outras despesas descritas abaixo serão integralmente arcadas pela Companhia. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e a colocação das Ações Adicionais:

| **Custos** | **Valor[1]** | **% em Relação ao Valor Total da Oferta[10]** | **Valor por Ação** | **% em Relação ao Preço por Ação[1]** |
|---|---|---|---|---|
| | *(R$)* | | *(R$)* | |
| **Comissões da Oferta[2]** | | | | |
| Comissão de Coordenação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Colocação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Garantia Firme[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Remuneração de Incentivo[4] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Comissões** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Impostos, Taxas e Outras Retenções[5] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na CVM[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro da B3[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na ANBIMA[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Despesas com Taxas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Despesas com Auditores Independentes | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Despesas com Advogados e Consultores[7] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Outras Despesas da Oferta[8][9] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Outras Despesas[10]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Comissões e Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(3) Comissão de Coordenação, Comissão de Colocação e Comissão de Garantia Firme de Liquidação (que constituem parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta) correspondem, respectivamente, a [•]%, [•]% e [•]% da remuneração base, calculada como um percentual de [•]% sobre o produto entre (a) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (b) o Preço por Ação.

(4) Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrito no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é equivalente a até [•]% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (ii) o Preço por Ação.

(5) Inclui os impostos, taxas e outras retenções, os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(6) As taxas de registro na CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(7) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(8) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), que serão arcados integralmente pela Companhia.

(9) Incluídos os custos estimados com traduções, *printer* e outros, que serão arcados integralmente pela Companhia.

(10) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares:

| **Custos** | **Valor[1]** | **% em Relação ao Valor Total da Oferta[10]** | **Valor por Ação** | **% em Relação ao Preço por Ação[1]** |
|---|---|---|---|---|
| | *(R$)* | | *(R$)* | |
| **Comissões da Oferta[2]** | | | | |
| Comissão de Coordenação[3]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Colocação[3]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Garantia Firme[3]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Remuneração de Incentivo[4]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Comissões.....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Impostos, Taxas e Outras Retenções[5]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na CVM[6] ..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro da B3[6]..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na ANBIMA[6] ..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Despesas com Taxas .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Despesas com Auditores Independentes..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Despesas com Advogados e Consultores[7] ... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Outras Despesas da Oferta[8][9] ..... | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Outras Despesas[10] .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Despesas.....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Comissões e Despesas .....** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(3) Comissão de Coordenação, Comissão de Colocação e Comissão de Garantia Firme de Liquidação (que constituem parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta) correspondem, respectivamente, a [•]%, [•]% e [•]% da remuneração base, calculada como um percentual de [•]% sobre o produto entre (a) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (b) o Preço por Ação.

(4) Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrito no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é equivalente a até [•]% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (ii) o Preço por Ação.

(5) Inclui os impostos, taxas e outras retenções, os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(6) As taxas de registro na CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(7) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(8) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), que serão arcados integralmente pela Companhia.

(9) Incluídos os custos estimados com traduções, *printer* e outros, que serão arcados integralmente pela Companhia.

(10) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e considerando as Ações Suplementares:

| **Custos** | **Valor[1]** | **% em Relação ao Valor Total da Oferta[10]** | **Valor por Ação** | **% em Relação ao Preço por Ação[1]** |
|---|---|---|---|---|
| | *(R$)* | | *(R$)* | |
| **Comissões da Oferta[2]** | | | | |
| Comissão de Coordenação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Colocação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Garantia Firme[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Remuneração de Incentivo[4] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Comissões** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Impostos, Taxas e Outras Retenções[5] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na CVM[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro da B3[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na ANBIMA[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Despesas com Taxas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Despesas com Auditores Independentes | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Despesas com Advogados e Consultores[7] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Outras Despesas da Oferta[8][9] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Outras Despesas[10]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Comissões e Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(3) Comissão de Coordenação, Comissão de Colocação e Comissão de Garantia Firme de Liquidação (que constituem parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta) correspondem, respectivamente, a [•]%, [•]% e [•]% da remuneração base, calculada como um percentual de [•]% sobre o produto entre (a) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (b) o Preço por Ação.

(4) Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrito no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é equivalente a até [•]% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (ii) o Preço por Ação.

(5) Inclui os impostos, taxas e outras retenções, os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(6) As taxas de registro na CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(7) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(8) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), que serão arcados integralmente pela Companhia.

(9) Incluídos os custos estimados com traduções, *printer* e outros, que serão arcados integralmente pela Companhia.

(10) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

| Custos | Valor[1] | % em Relação ao Valor Total da Oferta[10] | Valor por Ação | % em Relação ao Preço por Ação[1] |
|---|---|---|---|---|
| | *(R$)* | | *(R$)* | |
| **Comissões da Oferta[2]** | | | | |
| Comissão de Coordenação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Colocação[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Comissão de Garantia Firme[3] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Remuneração de Incentivo[4] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Comissões** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Impostos, Taxas e Outras Retenções[5] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na CVM[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro da B3[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Taxa de Registro na ANBIMA[6] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Despesas com Taxas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| Despesas com Auditores Independentes | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Despesas com Advogados e Consultores[7] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Outras Despesas da Oferta[8][9] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total de Outras Despesas[10]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |
| **Total de Comissões e Despesas** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.
(3) Comissão de Coordenação, Comissão de Colocação e Comissão de Garantia Firme de Liquidação (que constituem parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta) correspondem, respectivamente, a [•]%, [•]% e [•]% da remuneração base, calculada como um percentual de [•]% sobre o produto entre (a) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (b) o Preço por Ação.
(4) Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrito no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é equivalente a até [•]% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações efetivamente colocadas; e (ii) o Preço por Ação.
(5) Inclui os impostos, taxas e outras retenções, os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.
(6) As taxas de registro na CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.
(7) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(8) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), que serão arcados integralmente pela Companhia.
(9) Incluídos os custos estimados com traduções, *printer* e outros, que serão arcados integralmente pela Companhia.
(10) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Não há outra remuneração devida pela Companhia ou pelos Acionistas Vendedores às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores da Oferta, com relação a ganhos decorrentes da atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

## Instituições Consorciadas

As Instituições Consorciadas serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e dos Acionistas Vendedores, para participar da colocação das Ações exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais.

**Público Alvo**

O público alvo da Oferta consiste em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

**Cronograma Estimado da Oferta**

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

| # | Eventos | Data[1] |
|---|---|---|
| **1** | Protocolo do pedido de registro da Oferta e da Companhia como emissora de valores mobiliários na categoria "A" na CVM | [•]/[•]/2021 |
| **2** | Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas)<br>Disponibilização deste Prospecto Preliminar | [•]/[•]/2021 |
| **3** | Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)<br>Início do Procedimento de *Bookbuilding* | [•]/[•]/2021 |
| **4** | Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas)<br>Início do Período de Reserva<br>Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas | [•]/[•]/2021 |
| **5** | Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas | [•]/[•]/2021 |
| **6** | Encerramento do Período de Reserva | [•]/[•]/2021 |
| **7** | Encerramento das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)[2]<br>Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*<br>Fixação do Preço por Ação<br>Aprovação do Preço por Ação<br>Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta<br>Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares | [•]/[•]/2021 |
| **8** | Concessão dos registros da Oferta e da Companhia como emissora de valores mobiliários na categoria "A" pela CVM<br>Disponibilização do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo | [•]/[•]/2021 |
| **9** | Início de negociação das Ações no Novo Mercado | [•]/[•]/2021 |
| **10** | Data de Liquidação | [•]/[•]/2021 |
| **11** | Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares | [•]/[•]/2021 |
| **12** | Data limite para a liquidação de Ações Suplementares | [•]/[•]/2021 |
| **13** | Data de encerramento do *Lock-up* da Oferta de Varejo | [•]/[•]/2021 |
| **14** | Data de encerramento do *Lock-up* da Oferta Private | [•]/[•]/2021 |
| **15** | Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento | [•]/[•]/2021 |

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for divulgado e a data em que for determinado o Preço por Ação.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição/aquisição das Ações a partir da data da nova divulgação do Aviso ao Mercado, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente por meio do pagamento do valor informado pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva e serão formalizadas, nos termos do parágrafo 1° do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações, por meio do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de divulgação de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM. Para informações sobre "*Procedimento de Distribuição na Oferta*", "*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta",* "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Inadequação da Oferta" nas páginas 64, 84, 86 e 93 deste Prospecto.

**Regime de Distribuição**

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Colocação. As Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de garantia firme de liquidação, de forma individual e não solidária, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e observadas as disposições da seção "Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta", na página 84 deste Prospecto.

Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação com os logotipos das Instituições Consorciadas, a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional e o cumprimento das condições suspensivas neles previstas, a concessão, pela CVM, dos registros da Oferta e de emissor de valores mobiliários categoria "A", a celebração e entrega, aos Coordenadores da Oferta, dos acordos de restrição à venda de ações (*lock-up*), a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações em regime de garantia firme de liquidação (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), a ser prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400 e com o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, observadas as disposições constantes da seção "Procedimento da Oferta", na página 65 deste Prospecto.

**Distribuição Parcial**

**Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido.**

**Para mais informações, veja a seção *"Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir a totalidade das Ações no âmbito da Oferta"*, do Prospecto Preliminar.**

**Procedimento da Oferta**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400 e os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, por meio de:

I. uma oferta aos Investidores Não Institucionais, realizada pelas Instituições Consorciadas, compreendendo:

   (a) uma oferta aos Investidores *Private*, observado os termos descritos abaixo; e

   (b) uma oferta aos Investidores de Varejo, observado os termos descritos abaixo.

II. uma oferta aos Investidores Institucionais, realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional.

Os Coordenadores da Oferta, com expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta e da Companhia e dos Acionistas Vendedores, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, em conformidade com a Resolução CVM 30; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

O público alvo da Oferta consiste em:

(i) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, no âmbito da Oferta de Varejo *Lock-up* e da Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por investidor;

(ii) investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e clubes de investimento registrados na B3, em todos os casos, que (a) sejam considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da B3, (b) que não sejam considerados Investidores de Varejo, e (c) que realizem pedidos de investimento durante o Período de Reserva, no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up* e da Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por investidor; e

(iii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam cosndiderados Investidores Não Institucionais, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades discricionárias, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que: (i) tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de* total return swap *e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações*", na página 121 deste Prospecto Preliminar.**

**Oferta Não Institucional**

A Oferta Não Institucional será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento, em caráter irrevogável e irretratável, do Pedido de Reserva, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva, ou, no caso de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, terminando em data que antecederá em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo e os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento *Private*, nas condições descritas abaixo.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, o qual terminará em data que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo no caso de excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2°, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será o documento por meio do qual o Investidor Não Institucional aceitará participar da Oferta, subscrever/adquirir e integralizar/liquidar as Ações que vierem a ser a ele alocadas. Dessa forma, a subscrição/aquisição das Ações por Investidores Não Institucionais será formalizada por meio do referido Pedido de Reserva e do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição e do contrato de compra e venda.

No contexto da Oferta Não Institucional e considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, [11]% da totalidade das Ações, e de, no máximo, [20]% do total das Ações será destinado prioritariamente à colocação pública para Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva, conforme o caso, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento indicado neste item:

I. o montante de, no mínimo [•]% e, no máximo [•]% do total das Ações, será destinado à colocação pública para Investidores Private, sendo certo que:

   (a) caso haja demanda de Investidores *Private Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio; e

   (b) caso haja demanda de Investidores Private Sem *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio.

II. o montante de, no mínimo, [•]% e no máximo, [•]% do total das Ações, será destinado à colocação pública para Investidores de Varejo, sendo certo que:

   (a) caso haja demanda de Investidores de Varejo *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio; e

   (b) caso haja demanda de Investidores de Varejo Sem *Lock-up* (i) de até [•]% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos, tendo alocação garantida; e (ii) superior a [•]% do total das Ações, a alocação, respeitado o montante mínimo estabelecido no item (i), será definido a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver rateio.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo e os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento *Private*, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, com uma única Instituição Consorciada.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência, especialmente as seções "*Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia*" e "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*", a partir das páginas 19 e 112, respectivamente, bem como o item "*4. Fatores de Risco*" do Formulário de Referência; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto Preliminar.**

**Oferta do Segmento *Private***

Observado o disposto neste item, os Investidores Private que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta do Segmento Private poderão preencher seu respectivo Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento Private por Investidor Private.

**Os Investidores *Private* que aderirem à Oferta do Segmento Private não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

**Procedimento da Oferta do Segmento *Private***

Os Investidores *Private* deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

(i) durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Private interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos (iii), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xii), e (xiii) abaixo e na seção "Violação das Normas de Conduta" na página 89 deste Prospecto;

(ii) os Investidores Não Institucionais que tenham interesse em participar diretamente da Oferta do Segmento Private *Lock-up*, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* do Segmento Private, sob pena de ser considerado um Investidor da Oferta Private Sem *Lock-up* e não participar da Oferta do Segmento Private *Lock-up*;

(iii) os Investidores Private que realizarem Pedido de Reserva poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme previsto no parágrafo 3° do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor Private, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado e os valores eventualmente depositados serão devolvidos, no prazo máximo de três dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

(iv) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores *Private* interessados na realização de Pedidos de Reserva que: (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (d) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada;

(v) os Investidores Private deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada observado ainda os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta do Segmento Private;

(vi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, exceto os Pedidos de Reserva que tenham sido realizados no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada;

(vii) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta do Segmento Private *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações destinado à Oferta do Segmento Private *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos investidores da Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos no âmbito da Oferta do Segmento Private; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private *Lock-up*, será realizado Rateio Oferta do Segmento Private *Lock-up*. Caso haja Rateio na Oferta Segmento Private *Lock-up*, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da Data de Liquidação;

(viii) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações destinado à Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores *Private* no âmbito da Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas aos investidores da Oferta do Segmento Private *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observados os limites previstos acima; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private Sem *Lock-up*, será realizado Rateio Oferta Private Sem *Lock-up*. Caso haja Rateio na Oferta Private Sem *Lock-up*, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada no prazo de até três dias úteis contados da Data de Liquidação;

(ix) até as 16h00 do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor Private pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do rateio descrito nos itens (vii) e (viii) acima), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;

(x) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor Private que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ix) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, caso o Investidor Private não tenha estipulado um preço máximo por Ação como condição de eficácia, do Preço por Ação multiplicado pelo número de Ações a eles alocadas, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor Private;

**(xi) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor Private que tenha realizado Pedido de Reserva, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto no item (x) acima;**

(xii) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores *Private* ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; e/ou (d) ocorra um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, o Investidor *Private* poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor *Private* for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre o Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b), (c) e (d) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Consorciada deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor Private está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Private não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste item, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Private deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor Private já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (x) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e

(xiii) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Colocação ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Private o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Private já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (x) acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4° da Instrução CVM 400.

***Lock-up* da Oferta do Segmento Private**

Os Investidores Private *Lock-up* não poderão, pelo prazo de [•] dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a participação na Oferta do Segmento Private *Lock-up*, cada Investidor Private, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do *Lock-up* do Segmento Private. Não obstante o *Lock-up* do Segmento Private, as Ações adquiridas no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up* poderão ser outorgadas em garantia da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, caso as Ações venham a ser consideradas elegíveis para depósito de garantia, de acordo com os normativos da B3, independentemente das restrições mencionadas acima. Neste caso, a Câmara de Compensação e Liquidação da B3 estará autorizada a desbloquear as Ações adquiridas no âmbito da Oferta do Segmento Private *Lock-up* que foram depositadas em garantia para fins de excussão da garantia, nos termos dos normativos da B3.

**Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores Private *Lock-up* por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* do Segmento Private aplicável e tendo em vista a impossibilidade das Ações da Oferta do Segmento Private *Lock-up* serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores de Varejo Lock-up ou Investidores Private Lock-up, diante da impossibilidade da transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações*", na página 116 deste Prospecto Preliminar.**

**Oferta de Varejo**

Os Investidores de Varejo que desejarem adquirir Ações no âmbito da Oferta de Varejo poderão preencher seu respectivo Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo por Investidor de Varejo.

**Os Investidores de Varejo que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

**Procedimento da Oferta de Varejo**

Os Investidores de Varejo deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

(i) durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos (iii), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xii), e (xiii) e na seção "Violação das Normas de Conduta" na página 89 deste Prospecto;

(ii) os Investidores de Varejo que tenham interesse em participar diretamente da Oferta de Varejo *Lock-up*, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* da Oferta de Varejo, sob pena de ser considerado um Investidor de Varejo Sem *Lock-up* e não participar da Oferta de Varejo *Lock-up*;

(iii) cada Investidor de Varejo que decidir participar diretamente da Oferta poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme previsto no parágrafo 3° do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor de Varejo, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado e os valores eventualmente depositados serão devolvidos, no prazo máximo de três dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

(iv) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores de Varejo interessados na realização de Pedidos de Reserva que (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (d) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada;

(v) os Investidores de Varejo deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada, observado ainda os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo;

(vi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações aos Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, exceto os Pedidos de Reserva que tenham sido realizados no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada;

(vii) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta de Varejo *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo no âmbito da Oferta de Varejo *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas à Oferta de Varejo Sem *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observado os limites previstos acima; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo *Lock-up*, será realizado Rateio Oferta de Varejo *Lock-up*. Caso haja Rateio na Oferta de Varejo *Lock-up*, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da Data de Liquidação;

(viii) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva para a Oferta de Varejo Sem *Lock-up* (a) seja igual ou inferior ao montante mínimo de Ações da Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Sem *Lock-up*, de modo que as Ações remanescentes, se houver, poderão, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, ser destinadas à Oferta de Varejo *Lock-up* ou aos Investidores Institucionais, observados os limites previstos acima; ou (b) exceda o montante de Ações destinados à Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, será realizado Rateio Oferta de Varejo Sem *Lock-up*. Caso haja Rateio Oferta de Varejo Sem *Lock-up*, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da Data de Liquidação**;**

(ix) até as 16h00 do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor de Varejo pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do rateio descrito nos itens (vii) e (viii) acima), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;

(x) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ix) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, caso o Investidor de Varejo não tenha estipulado um preço máximo por Ação como condição de eficácia, do Preço por Ação multiplicado pelo número de Ações a ele alocadas, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor de Varejo;

(xi) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto no inciso (x) acima;

(xii) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores de Varejo ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; e/ou (d) ocorra um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, o Investidor de Varejo poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor de Varejo for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre o Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b), (c) e (d) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Consorciada deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor de Varejo está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor de Varejo não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste item, o Pedido de Reserva, será considerado válido e o Investidor de Varejo deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (x) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e

(xiii) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Colocação ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor de Varejo o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (x) acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4° da Instrução CVM 400.

***Lock-up* da Oferta de Varejo**

Os Investidores de Varejo *Lock-up* não poderão, pelo prazo de [•] dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a participação na Oferta de Varejo *Lock-up*, cada Investidor de Varejo *Lock-up*, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do *Lock-up* da Oferta de Varejo. Não obstante o *Lock-up* da Oferta de Varejo, as Ações adquiridas no âmbito da Oferta de Varejo poderão ser outorgadas em garantia da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, caso as Ações venham a ser consideradas elegíveis para depósito de garantia, de acordo com os normativos da B3, independentemente das restrições mencionadas acima. Neste caso, a Câmara de Compensação e Liquidação da B3 estará autorizada a desbloquear as Ações adquiridas no âmbito da Oferta de Varejo que foram depositadas em garantia para fins de excussão da garantia, nos termos dos normativos da B3.

**Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores de Varejo *Lock-up* por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* da Oferta de Varejo aplicável e tendo em vista a impossibilidade das Ações da Oferta de Varejo *Lock-up* serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores de Varejo Lock-up ou Investidores Private Lock-up, diante da impossibilidade da transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações*", na página 116 deste Prospecto Preliminar.**

**Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto aos Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento, em valor financeiro, durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no Plano de Distribuição, nos termos do parágrafo 3° do artigo 33 da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até às 16h00 do primeiro dia útil imediatamente subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. A entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações por Investidores Institucionais será formalizada, nos termos do parágrafo 2° do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações, por meio do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição, contrato de compra e venda e/ou documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 2°, do parágrafo primeiro da Resolução CVM 27. No caso de Investidores Institucionais que não estejam contemplados pela dispensa da apresentação de documento de aceitação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 27, a subscrição/aquisição das Ações deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Institucional, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador da Oferta com o qual tiver efetuado sua ordem de investimento devendo, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição/aquisição e de integralização/liquidação das Ações, (ii) esclarecer que não será admitida a distribuição parcial da Oferta, (iii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iv) conter declaração de que obteve cópia dos Prospectos, observado que tal formalização poderá ocorrer, inclusive, mediante o preenchimento e entrega, ao Coordenador da Oferta com o qual tiver efetuado sua ordem de investimento, de termo de aceitação da Oferta.

As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Resolução CVM 13.

Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Institucionais ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Institucional poderá desistir da respectiva intenção de investimento, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador da Oferta que tenha recebido a respectiva intenção de investimento (1) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12h00 do quinto dia útil subsequente à data em que o Investidor Institucional for comunicado diretamente pelo Coordenador da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o respectivo Coordenador da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor Institucional está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Institucional não informe sua decisão de desistência da intenção de investimento nos termos deste inciso, a intenção de investimento será considerada válida e o Investidor Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos descritos acima e venha a desistir da intenção de investimento nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados do pedido de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Colocação ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador da Oferta que tenha recebido a respectiva intenção de investimento comunicará ao respectivo Investidor Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos descritos acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função de IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo de até três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4° da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, sendo permitida a colocação de Ações a Pessoas Vinculadas até o limite máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às eventuais instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55. Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400: (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) que se enquadre dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de* total return swap *e* hedge *podem influenciar a demanda e o preço das Ações*", na página 121 deste Prospecto Preliminar.**

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO E O INVESTIMENTO NAS AÇÕES POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA COMPANHIA NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES – A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO, E O INVESTIMENTO NAS AÇÕES POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA COMPANHIA NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**Prazos da Oferta**

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de disponibilização do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2021, nos termos do artigo 52 e 54-A da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de 6 meses, contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2022, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o segundo dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações serão entregues aos respectivos investidores até as 16h00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Resolução CVM 13, ou na Lei 4.131.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a divulgação do Anúncio de Início em conformidade com os artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

**Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional**

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3.

Os Coordenadores da Oferta prestarão Garantia Firme de Liquidação, conforme disposto na seção "*Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação*", na página 87 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e nos Acionistas Vendedores e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos auditores independentes da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a assinatura dos Instrumentos de *Lock-up* pela Companhia, seus Administradores e Acionistas Vendedores, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores assumiram a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga a Companhia e os Acionistas Vendedores a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e contra os Acionistas Vendedores no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia for condenada em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia. **Para informações adicionais, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil*", na página 119 deste Prospecto.**

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta, ou obtenção de cópia, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços dos Coordenadores da Oferta indicados na seção "Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 95 deste Prospecto.

**Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta**

A Companhia, os Acionitas Vendedores e os Coordenadores da Oferta poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Coordenadores da Oferta. Adicionalmente, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3°, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o encerramento da distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, na rede mundial de computadores, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional manifeste que está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Nessa hipótese, em relação ao Investidor Não Institucional que já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de cinco dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis da data de divulgação da revogação, sem qualquer remuneração ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Com a divulgação do Anúncio de Retificação, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ao Anúncio de Retificação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Ademais, caso ocorra um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, poderão os Investidores Não Institucionais desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Consorciada), nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta enviada pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa. **Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa. possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta, bem como a sua capacidade de executar o plano de negócios da Companhia*" na página 118 deste Prospecto.**

**Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento.**

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que, caso venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva.

A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400. No caso de resilição voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, parágrafo 4°, da Instrução CVM n° 400/03.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) resilição do Contrato de Colocação, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados, e cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos.

**Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do seu registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, prazo durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Ademais, a rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

**Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação**

A Garantia Firme de Liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/adquirir as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e conforme indicado na tabela abaixo:

| **Coordenador da Oferta** | **Percentual (%)** |
|---|---|
| Coordenador Líder ..... | [•] |
| Bradesco BBI ..... | [•] |
| Itaú BBA..... | [•] |
| **Total .....** | **100,00** |

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, tenha ocorrido: (i) a divulgação do Aviso ao Mercado e de sua respectiva nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), (ii) a disponibilização deste Prospecto, (iii) o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, (iv) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, (v) a concessão, pela CVM, dos registros da Oferta e de emissor de valores mobiliários categoria A para a Companhia, (vi) a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional e o cumprimento das condições suspensivas neles previstas, (vii) a celebração e entrega, aos Coordenadores da Oferta, dos Instrumentos de *Lock-up*, (viii) a divulgação do Anúncio de Início e (ix) a disponibilização do Prospecto Definitivo.

Caso as Ações, objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação e (ii) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

**Estabilização do Preço das Ações**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, dentro de trinta dias corridos contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será submetido à análise e aprovação pela CVM e pela B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da divulgação do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de divulgação do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais" a partir da página 94 deste Prospecto.

**Violações das Normas de Conduta**

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento pelas Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400 e no Código ANBIMA, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores de quem tenha recebido Pedidos de Reserva sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de até 3 (três) dias úteis contados da data de disponibilização de comunicado nesse sentido, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos, perdas, incluindo lucros cessantes, danos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer, e (iv) poderá ter suspenso, por um período de seis meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. A Instituição Consorciada a que se refere esta seção deverá informar os investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, imediatamente, sobre o referido cancelamento. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento e/ou seus Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

**Direitos, vantagens e restrições das Ações**

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu estatuto social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se destacam os seguintes:

(a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;

(b) recebimento de dividendos adicionais ou juros sobre capital próprio e demais proventos pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo Conselho de Administração, conforme aplicável, incluindo as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;

(d) direito de preferência na subscrição de novas ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição emitidos pela Companhia, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações;

(e) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (tag along);

(f) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de saída da Companhia do Novo Mercado, por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores;

(g) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias de emissão da Companhia que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, na proporção da sua participação no capital social da Companhia; e

(h) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção "*18. Valores Mobiliários*" do Formulário de Referência da Companhia.

**Negociação das Ações Ordinárias**

A Companhia solicitou à B3 a sua adesão ao segmento de listagem do Novo Mercado, condicionada à realização da Oferta.

A partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão negociadas no segmento Novo Mercado da B3 sob o código "[•]".

A Companhia e a B3 celebrarão, até a data de divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Participação no Novo Mercado, por meio do qual a Companhia estará sujeita às práticas diferenciadas de governança corporativa do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas no Formulário de Referência sobretudo nos itens "5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos", "12. Assembleia geral e administração", "13. Remuneração dos Administradores", "16. Transações com partes relacionadas", "20. Política de negociação de valores mobiliários " e "21. Política de divulgação de informações". Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

**Recomenda-se a leitura, além deste Prospecto Preliminar, do Formulário de Referência, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.**

**Contratação de Formador de Mercado**

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM n° 384, de 17 de março de 2003, para a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez das ações ordinárias emitidas pela Companhia no mercado secundário. No entanto, não houve a contratação de formador de mercado.

**Acordos de Restrição à Venda de Ações (Investimentos de *Lock-up*)**

**[**A Companhia, os seus administradores, os Acionistas Vendedores **[**e demais acionistas da Companhia**]** obrigar-se-ão, perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, a celebrar acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Instrumentos de *Lock-up*"), pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de fixação do Preço por Ação e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, contratar a venda, empenhar, emprestar, outorgar qualquer opção ou direito para vender ou comprar, realizar venda a descoberto (*short sale*) ou de outro modo dispor ou outorgar quaisquer direitos relacionados às ações ordinárias de emissão da Companhia, ou quaisquer opções ou *warrants* para adquirir quaisquer ações ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por, ou que representam o direito de receber, ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam de propriedade, direta ou indireta, de quaisquer Pessoas Sujeitas ao *Lock-up* ou que tenham recentemente emitidos pela Companhia e detidos por quaisquer Pessoas Sujeitas ao *Lock-up* na data de celebração dos respectivos Instrumentos de *Lock-up* ou adquiridos posteriormente; (ii) celebrar qualquer contrato de swap, *hedge* ou qualquer outro arranjo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das ações ordinárias de emissão da Companhia ou de qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por ou exercível em ações ordinárias de emissão da Companhia, independentemente se as referidas operações sejam liquidadas mediante entrega das ações ordinárias de emissão da Companhia ou de qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por ou exercível em ações ordinárias de emissão da Companhia *warrants* ou outros direitos de compra de ações, se tal transação deve ser liquidada mediante entrega de ações ou outros títulos, em moeda corrente nacional ou de qualquer outra forma; (iii) fazer qualquer demanda para ou exercer qualquer direito com relação ao registro dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*, nos termos do *Securities Act* ou da lei brasileira; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).]

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, bem como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de *Lock-up*, incluindo: (i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do Instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que antes de tal transferência, o *trust* declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, das Pessoas Sujeitas ao *Lock-up*, desde que, antes de tal transferência, o respectivo beneficiário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iv) venda de ações por quaisquer Acionistas Vendedores divulgadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo ou transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do Instrumento de *Lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações ordinárias de emissão da Companhia para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Colocação e do Contrato de Estabilização; e (v) autorização pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agente de Colocação Internacional.**]**

**A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações de emissão da Companhia. Para mais informações sobre os riscos relacionados à venda de volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia, veja o fator de risco "*A emissão, a venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia*", na seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" na página 116 deste Prospecto.**

**Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações**

A instituição financeira contratada para a prestação dos serviços de escrituração, custódia e transferência das ações ordinárias de emissão da Companhia é o Banco Bradesco S.A.

**Inadequação da Oferta**

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que a Companhia atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes ao investimento em ações, bem como aos riscos associados aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. O investimento em ações é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações ou, com relação à qual o investimento nas Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

**Condições a que a Oferta esteja submetida**

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado.

**Informações adicionais**

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto Preliminar, em especial as seções "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*" e "*Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia*", a partir das páginas 112 e 19, respectivamente, bem como a seção "*4. Fatores de Risco*" do Formulário de Referência antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar e acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou informações adicionais sobre a Oferta ou, ainda, realizar reserva das Ações, deverão dirigir-se aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

**COMPANHIA**

**FULWOOD S.A.**
Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia
CEP 04551-060, São Paulo, SP
At.: Sr. Gilson Schilis
Tel.: +55 (11) 2344-2999
https://www.ri.fulwood.com.br (neste *website*, clicar em "Prospecto Preliminar").

**COORDENADORES DA OFERTA**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14° andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Fabio Nazari
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste *website* acessar "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2021" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Fulwood S.A.", clicar em "Prospecto Preliminar").

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.309, 10° andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sra. Claudia Mesquita
Tel.: + 55 (11) 3847-5488
https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, identificar "IPO Fulwood" e, posteriormente, acessar o link "Prospecto Preliminar").

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1°, 2°, 3° (parte), 4° e 5° andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: + 55 (11) 3708-8000
http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em "Fulwood S.A." e, posteriormente, clicar em "2021" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)", e por fim em "Prospecto Preliminar").

Este Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*:

(i) CVM, situada na Rua Sete de Setembro, n° 111, 5° andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, n° 340, 2°, 3° e 4° andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.gov.br/cvm - neste *website* acessar em "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R$", acessar o link referente à "Fulwood S.A." e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e

(ii) B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ neste *website* acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Fulwood S.A.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar").

**Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta**

**O AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM [●] DE [●] DE 2021, BEM COMO SUA NOVA DISPONIBILIZAÇÃO COM O LOGOTIPO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3.**

Nos termos do artigo 4° da Instrução CVM 400, os Acionistas Vendedores foram dispensados pela CVM de divulgar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, uma vez que os Acionistas Vendedores não possuem página própria na rede mundial de computadores para este fim.

**COMPANHIA**

**FULWOOD S.A.**
https://www.ri.fulwood.com.br (neste *website*, clicar no título do documento correspondente).

**Coordenadores da Oferta**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste *website* acessar "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2021" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Fulwood S.A.", clicar no título do documento correspondente).

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, identificar "IPO Fulwood" e, posteriormente, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em Fulwood S.A., posteriormente clicar em "2021" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)", e, por fim, em Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Dori Alimentos).

**Instituições Consorciadas**

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

O Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, n° 111, 5° andar, CEP 20159-900, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, n° 340, 2°, 3° e 4° andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.gov.br/cvm - neste *website* acessar em "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R$", acessar o link referente à "Fulwood S.A." e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e (ii) **B3** (http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ neste *website* acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Fulwood S.A.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar").

**Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.**

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O Prospecto Preliminar e o Formulário de Referência contêm informações adicionais e complementares a este Aviso ao Mercado e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia, os Acionistas Vendedores e a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta.

**LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" A PARTIR DA PÁGINA 19 E 112 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO 4 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em 31 de agosto de 2021.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.**

**O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever ou adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.**

## APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

### Coordenador Líder

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e sales and trading (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín Bogotá e Buenos Aires.

Na área de asset management, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de wealth management, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde asset management a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de sales and trading (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de investment banking, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1° lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1° lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o "*Brazil's Equity House of the Year*", segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "*World's Best Equity House*" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "*Equity House of the Year*" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de "*Best Investment Bank*" (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (*Institutional Investor, Weighted Rankings*).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do follow-on de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do follow-on de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no follow-on da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do follow-on de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos follow-ons da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e follow-on das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinqia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King.

Em 2020, o BTG Pactual participou dos follow-ons da Minerva, Cogna Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo, Lojas Americanas, BTG Pactual, JHSF Participações, Irani, IMC, Dimed, Banco PAN, JSL Logística, Rumo, Banco Inter, Santos Brasil assim como do IPO da Mitre Realty, Estapar, Ambipar, Lojas Quero, Lavvi, Plano & Plano, Cury Construtora, Hidrovias do Brasil, Petz, Melnick Even, Track & Field, Sequoia Logística, Meliuz, Enjoei, Aeris, Alphaville, Rede D'or e 3R Petroleum.

Em 2021, o BTG Pactual participou do follow-on do próprio BTG Pactual, Light, BrasilAgro, PetroRio, Locaweb, 3R Petroleum, Sequoia Logística, Hapvida, Ecorodovias, Banco Inter, Rede D'or, DASA, Infracommerce, Lojas Renner, Meliuz, Soma e Magalu, assim como dos IPOs da HBR Realty, Vamos, Intelbras, Bemobi, Jalles Machado, Cruzeiro do Sul, Westwing, Orizon, Mater Dei, Allied, GPS, G2D, Dotz, GetNinjas, BR Partners, Companhia Brasileira de Alumínio (CBA), Desktop, 3 Tentos, Livetech, Blau Farmacêutica, Traders Club, Armac, Brisanet, Raízen, Clearsale, e Unifique.

**Bradesco BBI**

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2021 os prêmios "Best Equity Bank and Best Debt Bank da América Latina e Best Investment Bank no Brasil, pela Global Finance.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

- O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro trimestre de 2021, tendo participado em 9 ofertas, no montante de R$17 bilhões.

- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro trimestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 19 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$33 bilhões originados.

- No primeiro trimestre do ano de 2021, o Bradesco BBI assessorou 7 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$25 bilhões.

- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes ("PAs" – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico ("PAEs") e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.

**Itaú BBA**

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um *player* de mercado em fusões e aquisições, *equities* e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área *corporate* do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

*Atividade de investment banking do Itaú BBA*

A área de *investment banking* do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor *investment bank* do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de *M&A* da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de *deposit receipts* (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de *research* do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2020 o Itaú BBA foi um dos líderes em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram R$123,4 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 43 transações em 2020 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no *ranking* por quantidade de operações acumulando um total de US$8,0 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers, fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o *ranking* da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R$7 bilhões. Pelo mesmo *ranking*, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US$4 bilhões em 2015, US$8 bilhões em 2016 e US$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US$8 bilhões.

## RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

### Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários que ainda estejam em período de silêncio, financiamentos à aquisições que a Companhia venha a realizar, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência e adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. No âmbito da Oferta, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 121 deste Prospecto.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BTG Pactual poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

**Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico mantém os seguintes relacionamentos comerciais relevantes com o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro, conforme detalhado abaixo:

- Cédula de Crédito Bancário, no montante de R$10.000.000,00, emitida em 25 de agosto de 2020, com vencimento em 25 de agosto de 2025, taxa 9,77% ao ano, a qual conta, ainda, com garantia do Fundo de Garantia para Investimentos. Em 25 de agosto de 2021, o saldo em aberto era de R$9.692.849,59;

- Cédula de Crédito Bancário, no montante de R$10.000.000,00, emitida em 15 de junho de 2018, com vencimento em 17 de junho de 2024, taxa de 117% do CDI ao ano e com *swap* em IPCA + 8,45% ao ano, a qual conta, ainda, com garantia fidejussória (alienação fiduciária de imóveis). Em 25 de agosto de 2021, o saldo em aberto era de R$5.563.956,71;

- Contrato de *leasing*, no montante de R$365.500,00, celebrado em 28 de agosto de 2017, com vencimento em 28 de agosto de 2022, taxa de 117% do CDI ao ano e com *swap* em IPCA + 8,45% ao ano, a qual conta, ainda, com garantia fidejussória (alienação fiduciária de imóveis). Em 25 de agosto de 2021, o saldo em aberto era de R$104.285,87;

- Aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário, com remuneração à taxa média de mercado, com liquidez diária e sem quaisquer garantias. Em agosto de 2021, o saldo em aberto era de R$10.000.000,00;

- Seguro Saúde contratado em 4 de janeiro de 2021, com prazo de vigência de 24 meses e com valor mensal do prêmio de R$54.378,75;

- Serviços de carteira de cobrança simples, contratado em julho de 2020 e com valor médio mensal de R$5.000.000,00; e

- Serviços de cartão de crédito corporativo, contratados em 15 de junho de 2018, com limite de R$1.200.000,00.

Na data deste Prospecto, exceto pelo descrito acima e pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem eventualmente deter títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Bradesco BBI e/ou por sociedades de seu conglomerado financeiro, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, vir a contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, serviços de pagamento de cobrança, crédito, corretagem, celebração de contratos derivativos, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI /ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia e/ou de se grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de derivativos (incluindo operações de total return swap) podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia", na página 121 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 59 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI ou a sociedades de seu conglomerado financeiro no contexto da Oferta ou cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bradesco BBI poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Além das informações acima descritas, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

**Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento com o Itaú BBA e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro.

Ademais, nos 12 meses antecedentes ao protocolo do pedido de registro da Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro não participaram em ofertas públicas de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico poderão, no futuro, vir a contratar o Itaú BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia e/ou de suas controladas.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia (inclusive Ações), com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro nele referenciado; (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta, decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A Companhia e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico detém ou podem vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

O Itaú BBA, sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro eventualmente realizaram ou poderão realizar negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou realizaram ou poderão realizar negociações de valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Companhia, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). No âmbito da Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações*", na página 121 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Itaú BBA poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

## RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA

### Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder e seu respectivo grupo econômico.

Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos e realizar operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com os Acionistas Vendedores.

Ademais, nos 12 meses antecedentes ao protocolo do pedido de registro da Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico (i) não realizaram negociações de valores mobiliários de emissão do Acionista Vendedor, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades; (ii) não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão ou lastreados em créditos do Acionista Vendedor; e (iii) não participaram de operações de financiamento ou reestruturações societárias do Acionista Vendedor e/ou sociedades do seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Sobre a Oferta — Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Coordenador Líder poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, os Acionistas Vendedores declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

### Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI e seu respectivo grupo econômico.

Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, vir a contratar o Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos e realizar operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com os Acionistas Vendedores.

Ademais, nos 12 meses antecedentes ao protocolo do pedido de registro da Oferta, o Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico (i) não realizaram negociações de valores mobiliários de emissão do Acionista Vendedor, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades; (ii) não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão ou lastreados em créditos do Acionista Vendedor; e (iii) não participaram de operações de financiamento ou reestruturações societárias do Acionista Vendedor e/ou sociedades do seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Sobre a Oferta — Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bradesco BBI poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, os Acionistas Vendedores declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

**Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro.

Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, vir a contratar o Itaú BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com os Acionistas Vendedores.

Ademais, nos 12 meses antecedentes ao protocolo do pedido de registro da Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de de titularidade dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Sobre a Oferta — Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Itaú BBA e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Itaú BBA poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, os Acionistas Vendedores declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

*O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 19 deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, na página 294 deste Prospecto, e as demonstrações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto.*

*As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos e por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão afetar a Companhia de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia, ou que atualmente são considerados irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.*

*Para os fins desta seção, exceto se indicado de maneira adversa, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou "afetará a Companhia adversamente" ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

*Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, contido na página 294 deste Prospecto.*

***A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS") em razão da disseminação da COVID-19 pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, podendo ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa da Companhia.***

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como da atual pandemia da COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão.

A OMS declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla corrente de disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto da COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, foi adversamente afetada em razão do surto da COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

O Brasil tem enfrentado o surgimento de novas variantes do coronavírus (Sars-Cov-2), que tem ocasionado o aumento significativo no número de mortos e de infectados, fato que pode prolongar a pandemia no Brasil e no mundo, com novos períodos de quarentena, *lockdown* e restrições. Nesse sentido, as novas variantes do vírus e o aumento no número de casos pode causar efeitos adversos no mercado, provocando oscilações dos valores mobiliários da Companhia negociados na B3.

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

Como resultado da pandemia da COVID-19, parte relevante dos colaboradores da Companhia estão trabalhando remotamente, e é possível que esse novo formato impacte negativamente a execução dos planos de negócios e operações comerciais da Companhia. Se, por exemplo, um desastre natural, uma queda de energia, um problema de conectividade ou qualquer outro evento similar impactar a capacidade de trabalho remoto dos colaboradores da Companhia, pode ser difícil ou, em certos casos, até mesmo impossível manter nossas atividades comerciais por um período substancial. Além disso, se a pandemia da COVID-19 se mantiver inalterada, é possível que ocorram mudanças de padrões de gasto dos consumidores. Fatores que poderiam afetar a predisposição dos consumidores em realizar compras não-essenciais incluem, dentre outros: condições comerciais em geral, níveis de emprego, taxas de juros, taxas tributárias, disponibilidade de crédito ao consumidor, confiança do consumidor em condições econômicas futuras, bem como riscos, e a percepção pública de riscos relacionados a epidemias ou pandemias como a própria COVID-19. No caso de uma desaceleração econômica prolongada ou recessão aguda, os hábitos de consumo podem ser adversamente afetados, e é possível, portanto, que os resultados da Companhia estejam abaixo do esperado.

As incertezas em relação à duração das interrupções dos negócios, bem como em relação aos níveis de disseminação mundial do vírus, provavelmente continuarão a impactar adversamente as economias nacional e global e produzirão impactos negativos sobre os níveis de gastos dos consumidores. A extensão total dos impactos da pandemia da COVID-19 nas operações da Companhia, métricas e desempenho financeiro depende de desenvolvimentos futuros que são inerentemente incertos e imprevisíveis. Dentre eles, incluem-se a duração e os níveis de propagação da pandemia da COVID-19 e seu impacto sobre os mercados financeiro e de capitais, além de quaisquer novas informações que venham a surgir sobre a gravidade do vírus, sua disseminação para outras regiões e as ações tomadas para contê-lo. Qualquer um desses resultados pode ter um impacto adverso relevante nos negócios da Companhia, sua condição financeira, resultados operacionais e capacidade de executar e capitalizar suas estratégias.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19, agravando demais riscos aos quais a Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em seus negócios e operações e nos negócios e operações de seus parceiros estratégicos, os custos da Companhia podem aumentar, incluindo custos para tratar da saúde e segurança de seus colaboradores e a sua capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as suas operações.

***A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Além disso, a volatilidade e a eventual falta de liquidez para o mercado das ações de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade do investidor de vender as Ações de emissão da Companhia ao preço e momento desejados, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a cotação das Ações da Companhia.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

Além disso, a volatilidade e a eventual falta de liquidez para o mercado das ações de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade do investidor de vender as ações de emissão da Companhia ao preço e no momento desejados, o que pode ter um efeito adverso sobre a cotação das ações da Companhia. Adicionalmente, a B3 pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação pelo preço e no momento desejado.

***Desenvolvimentos e mudanças na percepção dos investidores sobre risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos, Europa e outros países emergentes, podem afetar material e adversamente a economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações da Companhia.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

A economia brasileira também é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e/ou em outros mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia.***

[A Companhia, seus Administradores, os Acionistas Vendedores e determinados outros acionistas da Companhia comprometer-se-ão, observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, durante o período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início a não transferir, emprestar, onerar, emitir, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.]

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelos Acionistas Vendedores, por determinados outros acionistas da Companhia e os Administradores da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***Os Investidores de Varejo Lock-up ou os Investidores Private Lock-up, diante da impossibilidade da transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações.***

Os Investidores de Varejo *Lock-up* e os Investidores Private *Lock-up* se comprometeram, durante o período de [•] e [•] dias, respectivamente, contado da data de disponibilização do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta. Desta forma, caso o preço de mercado das ações venha a cair e/ou os Investidores Varejo *Lock-up* e os Investidores Private *Lock-up* por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* da Oferta de Varejo e da Oferta do Segmento aplicável e, tendo em vista a impossibilidade das Ações da Oferta de Varejo e Private *Lock-up* serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas.

***A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, inclusive novas ações ordinárias, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.***

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de valores mobiliários, inclusive ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias de emissão da Companhia ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, consequentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso estes não exerçam, por qualquer motivo, os seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Uma oferta pública de distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão da Companhia pode ser realizada, inclusive, com a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia, observados os requisitos legais e regulamentares, podendo resultar na diluição da participação dos seus acionistas no capital social. A Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda, que as condições de captação serão economicamente satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias e o aumento nas taxas de juros pode afetar adversamente o crescimento da Companhia, o que pode vir a prejudicar a performance das suas atividades, situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, a cotação de seus valores mobiliários.

***A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.***

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

***A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta.***

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta na ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

***Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir a totalidade das Ações no âmbito da Oferta.***

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações não sejam integralmente adquiridas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 84 deste Prospecto.

***Investidores que subscreverem/adquirirem Ações poderão sofrer diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.***

O Preço por Ação será fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que adquiram Ações por meio da Oferta receberão um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao adquirir as Ações na Oferta, e sofrerão diluição imediata do valor de seu investimento de [•]%. Para mais informações sobre a diluição decorrente da realização da Oferta, consulte a seção "Diluição", na página 128 deste Prospecto.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das ações da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

***A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior, particularmente nos Estados Unidos, em que a Companhia poderá estar exposta a potenciais pedidos de indenização e processos judiciais de responsabilidade, são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e podem afetar negativamente a Companhia.***

A Oferta compreende a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda,* inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

Adicionalmente, a Companhia e os Acionistas Vendedores são parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia e os Acionistas Vendedores os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

A Companhia e os Acionistas Vendedores também prestam diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e os Acionistas Vendedores no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, poderá afetar negativamente a Companhia.

***Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva feitos perante tais Instituições Consorciadas.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações.

Caso tal desligamento ocorra, Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada. Para maiores informações, veja a seção "Violações das Norma de Conduta" na página 89 deste Prospecto.

***A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.***

Os Coordenadores da Oferta e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos para proteção (*hedge*), tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) contratadas com terceiros, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das Ações.

***Após a Oferta, a Companhia continuará sendo controlada por seus acionistas controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.***

Imediatamente após a conclusão da Oferta, os atuais Acionistas Controladores continuarão sendo os acionistas controladores da Companhia. Dessa forma, os atuais Acionistas Controladores, por meio de seu poder de voto nas assembleias gerais, continuarão capazes de influenciar fortemente ou efetivamente exercer o poder de controle sobre as decisões da Companhia, o que pode se dar de maneira divergente em relação aos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.***

Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações sobre a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

***A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio para os titulares das ações ordinárias.***

O lucro líquido para o exercício social corrente da Companhia poderá ser capitalizado, utilizado para absorver prejuízos ou, de outra forma, retido, conforme disposto na Lei de Sociedades por Ações, e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Além disso, a Lei de Sociedades por Ações faculta às companhias a possibilidade de suspender a distribuição dos dividendos obrigatórios em qualquer exercício social específico, caso o Conselho de Administração informe aos acionistas que tal distribuição seria desaconselhável, tendo em vista as condições econômico-financeiras. Caso isto ocorra, os titulares de ações ordinárias da Companhia poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio, impactando negativamente o valor e a liquidez de nossas ações.

Adicionalmente, os dividendos podem, ainda, ser significativamente reduzidos a depender do comportamento de variáveis de mercado, como por exemplo, taxas de juros no mercado doméstico.

***A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, bem como arcará juntamente com os Acionistas Vendedores com as comissões da Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma.***

Por meio do Contrato de Colocação, a Companhia arcará juntamente com os Acionistas Vendedores com as comissões da Oferta, de acordo com suas respectivas participações na Oferta, além de assumir a obrigação de pagamento de certas despesas relacionadas à Oferta, incluindo da Oferta Secundária. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta, veja a seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 59 deste Prospecto.

***O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional contém condições suspensivas em relação à colocação das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares. Caso tais condições não sejam implementadas até a Data de Liquidação e/ou a Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme aplicável, o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional poderão ser rescindidos e, consequentemente, o registro da Oferta pela CVM será cancelado.***

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional condicionam a colocação das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, à implementação de certas condições suspensivas até a Data de Liquidação e/ou a Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme aplicável. Caso as referidas condições suspensivas não sejam implementadas, o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional poderão ser rescindidos. Nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400, a rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta pela CVM. Para mais informações, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional", na página 83 deste Prospecto. Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", na página 94 deste Prospecto.

O cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, por meio de anúncio a ser divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção "Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 95 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até 3 dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). Para mais informações, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 86 deste Prospecto.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Companhia estima que os recursos líquidos que serão recebidos com a Oferta Primária serão de R$[•] (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e com base no Preço por Ação de R$[•] que corresponde ao ponto médio da Faixa Indicativa.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos que estima receber com a Oferta Primária da seguinte forma: (i) aquisição de participação societária de outros sócios/acionistas em projetos do portfólio da Companhia, (ii) aquisição de terrenos, de acordo com o plano de investimentos da Companhia, (iii) construção e desenvolvimento do pipeline de projetos da Companhia, e (iv) capital de giro para fortalecimento da estrutura de capita.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares):

| **Destinação** | **Percentual Estimado dos Recursos Líquidos** | **Valor Estimado Líquido[(1)(2)]** |
|---|---|---|
| | | *(em R$)* |
| Aquisição de participação societária ..... | 15,00% | [•] |
| Aquisição de terrenos..... | 30,00% | [•] |
| Construção e desenvolvimento do pipeline..... | 50,00% | [•] |
| Capital de giro..... | 5,00% | [•] |
| **Total .....** | **100,00%** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Considerando a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares):

| **Destinação** | **Percentual Estimado dos Recursos Líquidos** | **Valor Estimado Líquido[(1)(2)]** |
|---|---|---|
| | | *(em R$)* |
| Aquisição de participação societária ..... | 15,00% | [•] |
| Aquisição de terrenos..... | 30,00% | [•] |
| Construção e desenvolvimento do pipeline..... | 50,00% | [•] |
| Capital de giro..... | 5,00% | [•] |
| **Total .....** | **100,00%** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Considerando a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares):

| **Destinação** | **Percentual Estimado dos Recursos Líquidos** | **Valor Estimado Líquido[(1)(2)]** |
|---|---|---|
| | | *(em R$)* |
| Aquisição de participação societária ..... | 15,00% | [•] |
| Aquisição de terrenos..... | 30,00% | [•] |
| Construção e desenvolvimento do pipeline..... | 50,00% | [•] |
| Capital de giro..... | 5,00% | [•] |
| **Total .....** | **100,00%** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Considerando a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (sem considerar as Ações Adicionais e considerando as Ações Suplementares):

| **Destinação** | **Percentual Estimado dos Recursos Líquidos** | **Valor Estimado Líquido[(1)(2)]** |
|---|---|---|
| | | *(em R$)* |
| Aquisição de participação societária ..... | 15,00% | [•] |
| Aquisição de terrenos..... | 30,00% | [•] |
| Construção e desenvolvimento do pipeline..... | 50,00% | [•] |
| Capital de giro..... | 5,00% | [•] |
| **Total .....** | **100,00%** | **[•]** |

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Considerando a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

A efetiva aplicação pela Companhia dos recursos que vier a captar com a Oferta Primária depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização, a exclusivo critério da Companhia.

Os recursos necessários para a Companhia atingir os objetivos indicados acima poderão decorrer de uma combinação dos recursos líquidos que a Companhia vier a receber com a Oferta Primária e outras fontes decorrentes de financiamentos adicionais e do caixa decorrente de suas atividades operacionais, especialmente se os recursos líquidos que vierem a ser captados pela Companhia por meio da Oferta Primária forem inferiores às suas expectativas. Neste caso, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos dispostos acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras.

A Companhia não utilizará recursos da Oferta Primária para pagamento de dívidas.

Um aumento ou redução de R$1,00 no Preço por Ação de R$[•], que corresponde ao ponto médio da Faixa Indicativa, aumentaria ou reduziria, conforme o caso, o montante dos recursos que a Companhia receberia com a Oferta Primária em R$[•], após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

A destinação dos recursos líquidos que a Companhia vier a receber com a Oferta Primária se baseia nas análises, perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização, a exclusivo critério da Companhia.

A Companhia não receberá qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária, por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores. Portanto, os recursos provenientes da Oferta Secundária serão integralmente destinados aos Acionistas Vendedores.

O impacto dos recursos líquidos da Oferta Primária sobre a situação patrimonial e nos resultados da Companhia encontra-se descrito na tabela da seção "Capitalização" na página 127 deste Prospecto.

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta os saldos dos empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes e do total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2021, indicando (i) a situação real em 30 de junho de 2021; e (ii) a posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos que a Companhia estima receber com a Oferta Primária, no montante de R$[•] (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e com base no Preço por Ação de R$[•], que corresponde ao ponto médio da Faixa Indicativa.

As informações descritas abaixo foram extraídas das demonstrações contábeis consolidadas da Companhia relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2021.

O investidor deve ler a tabela em conjunto com as seções "3. Informações Financeiras Selecionadas" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de anexo a este Prospecto, bem como com as informações e demonstrações contábeis consolidadas da Companhia anexo a este Prospecto.

| | **Em 30 de junho de 2021** | **Ajustado Pós-Oferta[3]** |
|---|---|---|
| | *(em R$)* | |
| Empréstimos e financiamentos circulante ..... | 9.046.000,00 | [•] |
| Empréstimos e financiamentos não circulante ..... | 29.369.000,00 | [•] |
| Patrimônio Líquido..... | 106.587.000,00 | [•] |
| **Capitalização Total[1] .....** | **145.002.000,00** | **[•]** |

(1) Corresponde à soma do total dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, e do patrimônio líquido em 30 de junho de 2021. A definição aqui prevista pode variar das usadas por outras companhias.

(2) A coluna "Ajustado Pós Oferta" considera o recebimento de recursos líquidos que a Companhia estima receber com a Oferta Primária, no montante de R$[•] (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta. Para mais informações ver a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação aumentaria (reduziria) o patrimônio líquido da Companhia e a capitalização total em R$[•], após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas estimados e sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar. O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta Primária e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Não houve mudanças relevantes na capitalização da Companhia desde 30 de junho de 2021.

Tendo em vista que a Companhia não receberá qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária, por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, a Oferta Secundária não impactará na capitalização total da Companhia em 30 de junho de 2021.

## DILUIÇÃO

*Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.*

Em 30 de junho de 2021, o valor do patrimônio líquido da Companhia era de R$106.587.000,00 e o valor patrimonial por ação de emissão da Companhia correspondia, na mesma data, a R$1,00 por ação. Esse valor patrimonial por ação representa o valor contábil total do patrimônio líquido da Companhia dividido pelo número total de ações ordinárias de emissão da Companhia em 30 de junho de 2021. Considerando a subscrição da totalidade das Ações da Oferta Primária a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta, pelo Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões, tributos, taxas e despesas da Oferta, o patrimônio líquido ajustado da Companhia seria de R$[•], representando um valor de R$[•] por ação ordinária de sua emissão. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de emissão da Companhia de R$[•] para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de emissão da Companhia de R$[•] para os novos investidores que subscreverem/adquirirem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, vide seção "Informações sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 59 deste Prospecto Preliminar.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações de emissão da Companhia e será fixado com base na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Preço por Ação" na página 57 deste Prospecto.

A tabela abaixo ilustra a diluição por Ação, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2021, considerando a realização da Oferta:

| | |
|---|---|
| Preço por Ação[(1)] ..... | R$[•] |
| Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2021..... | R$1,00 |
| Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir a Oferta ..... | R$[•] |
| Aumento do valor patrimonial contábil líquido por ação atribuído aos atuais acionistas .... | R$[•] |
| Diluição do valor patrimonial contábil por Ação ajustado para refletir a Oferta[(2)] ..... | R$[•] |
| **Percentual de diluição imediata para os investidores da Oferta[(3)]..... ** | **[•]%** |

(1) Ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto.
(2) Representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2021.
(3) Resultado da divisão (a) da diluição do valor patrimonial contábil por Ação para os investidores da Oferta pelo (b) Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações de emissão da Companhia e será fixado com base na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta" na página 52 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa, aumentaria a diluição do valor patrimonial contábil por Ação aos investidores da Oferta em R$[•] por Ação, após a dedução das comissões, tributos e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta.

A realização da Oferta Secundária não resultará em nenhuma mudança no número de ações de emissão da Companhia, tampouco em alteração em seu patrimônio líquido, uma vez que os recursos recebidos, nesse caso, serão integralmente entregues ao Acionista Vendedor.

**Planos de Remuneração Baseada em Ações**

Na data deste Prospecto, a Companhia não possui um plano de remuneração baseado em ações em vigor e não tem a intenção de aprovar um plano de remuneração baseado em ações imediatamente após a Oferta.

**Histórico do Preço de Emissão de Ações**

O quadro abaixo apresenta informações sobre os aumentos de capital da Companhia nos últimos cinco anos, subscritos integralmente pelo acionista controlador e pelos administradores da Companhia:

| Data | Natureza da operação | Tipo de Ação | Quantidade de Ações | Valor Pago | Valor Pago por Ação | Preço por Ação[1] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *(R$)* | *(R$)* | *(R$)* |
| 30/06/2021 | Aumento de capital | Ações ordinárias | 107.000.000 | R$107.000.000,00 | 1,00 | [•] |

[1] Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

Além do aumento de capital acima, não houve outras aquisições de ações de emissão da Companhia por administradores, controladores ou detentores de opções nos últimos cinco anos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXOS

**ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2021, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA**

**MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA**

**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018**

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO 30 DE JUNHO DE 2021**

**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ESTATUTO SOCIAL

**FULWOOD S.A.**
CNPJ/ME nº 17.943.792/0001-30
NIRE 35.300.574.036

## CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO

**Artigo 1º.** A **FULWOOD S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações, regida pelo presente Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) e pela legislação aplicável às sociedades por ações.

**Parágrafo Único -** Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado ("Novo Mercado"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 2º.** A Companhia tem sede na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-060, e foro jurídico na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Parágrafo Único** - A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderá abrir, transferir e encerrar filiais, agências, escritórios, depósitos ou sucursais da Companhia em qualquer parte do território nacional ou do exterior, observadas as formalidades legais.

**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social: (i) a administração e gestão de imóveis próprios e de terceiros; (ii) a comercialização (compra e venda) e locação de imóveis próprios; (iii) a realização de atividades de consultoria e assessoria na área imobiliária; (iv) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeiras e administrativas; e (v) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

**Artigo 4º.** A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

## CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

**Artigo 5º.** O capital social da Companhia é de R$107.010.000,00 (cento e sete milhões e dez mil reais), totalmente subscrito e integralizado, e dividido em 107.010.000 (cento e sete milhões e dez mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro** - Cada ação dará direito a um voto nas deliberações sociais.

**Parágrafo Segundo** - É vedado à Companhia a emissão de ações preferenciais e partes beneficiárias.

**Parágrafo Terceiro -** Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. O custo do serviço de transferência da propriedade das ações

escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, sendo respeitados os limites impostos pela legislação vigente.

**Artigo 6º.** O capital social da Companhia poderá ser aumentado, na forma do Artigo 168 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, até o limite de R$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro** – O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio da emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

**Parágrafo Segundo** – A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício de que trata o Artigo 171, parágrafo 4°, da Lei das Sociedades por Ações, quando a colocação for feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo Terceiro -** O limite do capital autorizado deverá ser automaticamente ajustado em caso de grupamento ou desdobramentos de ações.

**Artigo 7º.** A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

## CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

**Artigo 8º.** A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia, que reunir-se-á, ordinariamente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, e extraordinariamente, sempre que o interesse da Companhia assim o exigir.

**Parágrafo Primeiro –** As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, ou, nos casos previstos em lei, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas, em qualquer caso conforme procedimentos descritos na legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo -** Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

**Parágrafo Terceiro –** As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações emitidas com direito a voto, e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas presentes, nos termos do Artigo 125 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo Quarto –** A Assembleia Geral que tiver por objeto a reforma deste Estatuto Social se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 do capital social com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

**Parágrafo Quinto –** As deliberações das Assembleias Gerais de acionistas, ressalvados os casos previstos em disposição cogente de lei, serão todas tomadas pela maioria absoluta dos acionistas titulares de ações presentes nas Assembleias, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar à distância em Assembleia Geral, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM.

**Parágrafo Sexto –** A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob a rubrica genérica.

**Parágrafo Sétimo** – Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

**Artigo 9º.** As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração indicado pelos acionistas, por maioria de votos. O presidente da Assembleia Geral nomeará um dos indivíduos presentes para atuar na qualidade de secretário.

**Artigo 10.** Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou neste Estatuto Social:

**(i)** alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, observadas as disposições do Artigo 6° deste Estatuto Social;

**(ii)** atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

**(iii)** eleger e/ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;

**(iv)** tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;

**(v)** deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício;

**(vi)** deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de

liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;

**(vii)** fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;

**(viii)** autorizar a emissão de debêntures conversíveis em ações e outros títulos conversíveis em ações, observado o disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social;

**(ix)** deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

**(x)** autorizar os administradores a confessar falência e pedir recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;

**(xi)** aprovar planos de opções de ações (*stock option*) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias; e

**(xii)** dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado.

## CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

**Artigo 11.** A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria, respeitadas as competências e atribuições de cada um desses órgãos previstas na legislação, regulação, e neste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro –** Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

**Parágrafo Segundo -** A posse dos administradores e dos membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 36 deste Estatuto Social.

### Seção I – Do Conselho de Administração

**Artigo 12.** 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, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro** – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo Segundo** – Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral nomeará, dentre os membros eleitos: **(i)** um Presidente; e **(ii)** um Vice-Presidente.

**Parágrafo Quarto -** Em caso de ausência ou impedimentos temporários do Presidente do Conselho de Administração nas reuniões do Conselho de Administração, este será substituído pelo Vice-Presidente nas funções atribuídas a tal posição de Presidente por este Estatuto Social ou pelo regimento interno daquele órgão.

**Parágrafo Quinto** – No caso de destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos ou qualquer outro evento que leve à vacância definitiva de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, observado o disposto no parágrafo primeiro acima, que deverá ser referendado na primeira assembleia geral seguinte, ordinária ou extraordinária, e completará o mandato do conselheiro substituído. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

**Parágrafo Sétimo -** Além do disposto neste Estatuto Social, o funcionamento do Conselho de Administração também deverá observar o disposto em seu Regimento Interno.

**Artigo 13.** O Conselho de Administração realizará reuniões ordinárias, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre, e extraordinárias sempre que os interesses sociais o exigirem, mediante convocação de seu Presidente ou, um conselheiro por ele nomeado como procurador, inclusive nos casos de ausência e/ou impedimento deste, observado o prazo mínimo de antecedência de 05 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

**Parágrafo Primeiro -** Das reuniões será lavrada ata em livro próprio, a qual será publicada nas hipóteses previstas em lei e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Segundo** - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

**Artigo 14.** As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

**Parágrafo Primeiro** – As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Todavia, os conselheiros poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração. O conselheiro que assim participar será considerado presente em referida reunião. Qualquer

conselheiro poderá indicar outro conselheiro para representá-lo em uma reunião, via procuração.

**Parágrafo Segundo** – Uma vez instaladas, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. O presidente da reunião convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

**Parágrafo Terceiro -** As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros. Caso o Conselho de Administração esteja constituído por um número par de membros e ocorra um empate na votação, será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

**Artigo 15.** Os Conselheiros deverão abster-se de intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 16.** O Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, terá as seguintes atribuições:

**(i)** fixar a orientação geral dos negócios, inclusive aprovando plano de negócios, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;

**(ii)** eleger e destituir os diretores da Companhia;

**(iii)** fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e de suas controladas e coligadas, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos, seja de controladas, coligadas ou investidas;

**(iv)** estabelecer a remuneração individual dos administradores, observado o disposto no Artigo 11 deste Estatuto Social;

**(v)** deliberar sobre qualquer aumento do capital social da Companhia ou emissão de ações ou de títulos conversíveis ou permutáveis por ações, dentro do capital autorizado, conforme Artigo 6º deste Estatuto Social;

**(vi)** deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds, notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

**(vii)** convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas hipóteses exigidas pela Lei das Sociedades por Ações;

**(viii)** manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da diretoria da Companhia e as demonstrações financeiras da Companhia, bem como deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

**(ix)** apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

**(x)** submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do

exercício;

**(xi)** aprovar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares, conforme Artigo 30, parágrafo terceiro, deste Estatuto Social;

**(xii)** nomear e destituir os auditores independentes, bem como determinar à Diretoria a escolha dos auditores das sociedades controladas, coligadas e investidas, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

**(xiii)** convocar a qualquer tempo os Diretores, individualmente ou em conjunto, para prestar esclarecimentos e informações, apresentar documentos ou relatórios, inclusive nas empresas controladas, coligadas ou investidas;

**(xiv)** aprovar, dentro do limite do capital autorizado, a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;

**(xv)** aprovar operação ou conjunto de operações celebrados com partes relacionadas da Companhia, observado o disposto na política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração;

**(xvi)** aprovar a aquisição, alienação, cessão, transferência, disposição, oneração ou constituição de quaisquer gravames sobre qualquer bem, ativo ou direito da Companhia, inclusive ações/quotas das companhias controladas ou coligadas, bem como a cessão ou promessa de cessão de direitos à aquisição dos mesmos, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições;

**(xvii)** aprovar a concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, incluindo fianças e avais, envolvendo valores que excedam, em uma ou mais operações correlatas em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições;

**(xviii)** celebrar contratos financeiros, incluindo contratos de abertura de crédito, mútuos, empréstimos, extensão de crédito, financiamentos, arrendamentos mercantis ou *leasing* e desconto de recebíveis ou créditos ou outros títulos de dívida da Companhia e de suas coligadas, controladas e subsidiárias, em qualquer caso em operações financeiras cujo valor total e agregado (em uma ou mais operações correlatas) exceda R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em qualquer exercício social, estipulando prazos e demais condições;

**(xix)** aprovar a prática de quaisquer outros atos e assinatura de quaisquer documentos que obriguem a Companhia e/ou exonerem terceiros de suas responsabilidades com a Companhia, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

**(xx)** manifestar-se, favorável ou contrariamente, a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: **(i)** a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis;

**(xxi)** aprovação de oferta pública a ser lançada pela própria Companhia para saída do Novo Mercado ou de qualquer outro mercado no qual as ações da Companhia forem negociadas;

**(xxii)** aprovar as políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;

**(xxiii)** aprovar o orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos, nos termos do parágrafo segundo abaixo; e

**(xxiv)** aprovar as atribuições da área de auditoria interna.

**Parágrafo Primeiro -** O Conselho de Administração poderá alterar os limites e abrangência estabelecidos para práticas de atos dos diretores em casos específicos ou por tempo que julgar conveniente.

**Parágrafo Segundo -** O Conselho de Administração poderá constituir, instalar e dissolver comitês técnicos, consultivos e de assessoramento não previstos neste Estatuto Social, elegendo e destituindo, a qualquer tempo, os respectivos membros e estabelecendo os regimentos internos de funcionamento, com objetivos e funções definidas, bem como poderá estabelecer normas aplicáveis aos respectivos comitês, incluindo regras sobre composição, prazo, remuneração e funcionamento.

Seção II – Da Diretoria

**Artigo 17.** A Diretoria, eleita pelo Conselho de Administração, será constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo 05 (cinco) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, um Diretor Comercial, um Diretor Jurídico e um Diretor sem Designação Específica (em conjunto, os "Diretores"). Todos os diretores serão residentes no Brasil e terão mandato fixado em 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Primeiro** – Os Diretores, salvo caso de destituição, ou deliberação em contrário do Conselho de Administração, permanecerão em seu cargo até a nomeação dos substitutos.

**Parágrafo Segundo -** Qualquer Diretor poderá ser destituído a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Terceiro -** Um Diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

**Parágrafo Quarto** - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

**Parágrafo Quinto** - Em caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer diretor, o Conselho de Administração indicará um substituto para desempenhar as funções do diretor ausente ou impedido ou elegerá um novo diretor para ocupar o cargo vago, pelo tempo de mandato que faltar ao diretor substituído. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

**Artigo 18.** A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo **(i)** Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou **(ii)** por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

**Parágrafo Primeiro** - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

**Parágrafo Segundo -** As reuniões da Diretoria serão presididas pelo Diretor Presidente, o qual deverá designar o secretário de cada reunião.

**Parágrafo Terceiro** - Os Diretores poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, aplicando-se, mutatis mutandis e conforme aplicáveis, as disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração. O Diretor que assim participar será considerado presente em referida reunião. Qualquer Diretor poderá indicar outro Diretor para representá-lo em uma reunião, via procuração.

**Parágrafo Quarto** - As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros.

**Artigo 19.** A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

**(i)** representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;

**(ii)** cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e

**(iii)** praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

**Parágrafo Primeiro** - Os Diretores não poderão praticar atos fora dos limites estabelecidos neste Estatuto Social e em lei. Os Diretores devem abster-se de tomar medidas que contrariem as deliberações, instruções e normas fixadas pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Segundo** - As procurações a serem outorgadas pela Companhia serão sempre assinadas por 2 (dois) Diretores da Companhia, em conjunto, devendo especificar expressamente os poderes conferidos e conter prazo de validade limitado a, no máximo, 2 (dois) anos, sendo vedado o substabelecimento, com exceção das procurações *ad judicia*, que terão prazo indeterminado e poderão admitir o substabelecimento, observado o disposto no Artigo 25 deste Estatuto Social.

**Artigo 20.** Compete ao Diretor Presidente, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

**(i)** coordenar a direção geral dos negócios da Companhia, fixar as diretrizes gerais, assim como supervisionar as operações da Companhia;

**(ii)** zelar pelo cumprimento de todos os membros da Diretoria das diretrizes estabelecidas pela Assembleia Geral e Conselho de Administração;

**(iii)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

**(iv)** coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; e

**(v)** definir a repartição das competências aos demais Diretores em relação às áreas não especificamente mencionadas neste Estatuto Social "*ad referendum*" do Conselho de Administração.

**Artigo 21.** Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

**(i)** planejar e gerir as atividades e estratégias de natureza financeira da Companhia;

**(ii)** propor o orçamento da Companhia e de suas controladas e subsidiárias;

**(iii)** coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;

**(iv)** prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e

**(v)** manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

**Artigo 22.** Compete ao Diretor Comercial, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

**(i)** elaborar e gerir o planejamento comercial da Companhia;

**(ii)** coordenar e supervisionar as atividades operacionais e áreas de vendas e prestação de

serviços; e

**(iii)** sugerir e coordenar o desenvolvimento de novos negócios.

**Artigo 23.** Compete ao Diretor Jurídico, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

**(i)** dirigir as atividades e coordenar os assuntos relativos ao assessoramento jurídico e a defesa dos interesses sob o aspecto legal da Companhia;

**(ii)** aprovar pareceres e pronunciamentos; e

**(iii)** definir a contratação de advogados autônomos, sociedades de advogados e peritos visando a defesa dos interesses da Companhia, mediante o patrocínio de causas específicas em que ela seja parte, a elaboração de estudos, pareceres e laudos técnicos a serem utilizados em juízo ou fora dele.

**Artigo 24.** Compete ao Diretor sem designação específica, além das atividades que lhe forem atribuídas pelo Conselho de Administração, exercer outras funções que lhe forem atribuídas pelo Diretor Presidente.

## CAPÍTULO V – DA REPRESENTAÇÃO DA COMPANHIA

**Artigo 25.** A Companhia somente se vinculará mediante a assinatura: **(a)** de 2 (dois) Diretores em conjunto; ou **(b)** de 1 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador nomeado com poderes específicos; ou **(c)** por procurador nomeado com poderes específicos; desde que observados os limites ora estabelecidos:

**(i)** nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) será obrigatória a assinatura do Diretor-Presidente;

**(ii)** nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) e inferior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) serão obrigatórias as assinaturas do Diretor Comercial ou do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; e

**(iii)** os atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações inferiores a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) poderão ser firmados por quaisquer Diretores.

**Artigo 26.** Os atos destinados à implementação de pagamento de obrigações firmadas nos termos deste Artigo, a exemplo de assinaturas de cheques, emissão de ordens de pagamentos ou análogos, poderão ser feitos por procuradores munidos de poderes de atuação na área financeira, observados os limites previstos no Artigo 25 deste Estatuto Social.

**Artigo 27.** A Companhia poderá ser representada por um único diretor ou procurador na prática dos seguintes atos: **(a)** assinatura de correspondências e demais expedientes que não crie obrigações para a Companhia; **(b)** representação da Companhia em processos judiciais, administrativos e arbitrais, ou para a prestação de depoimento pessoal, preposto ou testemunha; **(c)** representação da Companhia perante os Sindicatos, Associações de Classe e Justiça do Trabalho, para a admissão ou demissão de empregados e para acordos trabalhistas; **(d)** representação da Companhia em assembleias gerais e reuniões de sócios de sociedades da qual

participe como sócia ou acionista; e **(e)** prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante órgãos, repartições e entidades públicas, federais, estaduais ou municipais, Receita Federal do Brasil em todas as regiões fiscais, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, Juntas Comerciais Estaduais, Serviço Notarial de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, e outras da mesma natureza.

## CAPÍTULO VI- DO CONSELHO FISCAL

**Artigo 28.** 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.

**Parágrafo Primeiro** - O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no país, sendo admitida a reeleição, em caso de reinstalação. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

**Parágrafo Segundo –** Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

## CAPÍTULO VI – ALIENAÇÃO DE CONTROLE E SAÍDA DO NOVO MERCADO

**Artigo 29.** A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente de controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar o tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

**Artigo 30.** Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: **(i)** o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

**Parágrafo Único -** A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

## CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

**Artigo 31.** O exercício social da Companhia começa em 1º de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

**Parágrafo Primeiro** - As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por

auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo Segundo** - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo Terceiro** - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo Quarto** - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

**Artigo 32.** Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

**Parágrafo Primeiro** - Após as deduções mencionadas neste Artigo, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do remanescente do resultado do exercício, limitada à remuneração anual global dos administradores, dentro dos limites estabelecidos no Artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

**Parágrafo Segundo** - O lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas neste Artigo, terá a seguinte destinação:

**(i)** 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

**(ii)** uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

**(iii)** uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo terceiro deste Artigo;

**(iv)** no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo terceiro deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

**(v)** uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do Artigo

196 da Lei das Sociedades por Ações; e

**(vi)** o saldo remanescente será distribuído na forma de dividendos, conforme previsão legal.

**Parágrafo Terceiro** - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: **(i)** importância destinada à constituição de reserva legal; e **(ii)** importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

**Parágrafo Quarto** - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

**Artigo 33.** Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro** - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

**Parágrafo Segundo** - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

**Artigo 34.** A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

**Artigo 35.** Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

## CAPÍTULO VIII – CLÁUSULA ARBITRAL

**Artigo 36.** A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, conforme alteradas, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 37.** A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei,

cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

**Artigo 38.** A Companhia poderá indenizar e/ou manter indenes 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.

**Artigo 39.** A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, quando houver, devendo a Diretoria abster-se de lançar transferências de ações e o Presidente da Assembleia Geral abster-se de computar votos contrários aos seus termos, nos termos do Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada.

**Artigo 40.** Os casos omissos relativos à interpretação deste Estatuto Social serão regulados pela Lei das Sociedades por Ações, pelas normas emitidas pela CVM, e pelo Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 41.** As disposições contidas nos Artigos 1º, parágrafo único; 11, §1º; 12, §1º e §2º; 16, inciso "xxii"; 29; 30; e 36 somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2021, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FULWOOD S.A.**
CNPJ/ME nº 17.943.792/0001-30
NIRE 35.300.574.036

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**
**REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2021**

**1.** **Data, Hora e Local**: Realizada aos 30 dias do mês de agosto de 2021, às 9:00 horas realizada na sede da **FULWOOD S.A.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Companhia").

**2.** **Convocação e Presença**: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia ("Acionistas"), conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

**3.** **Composição da Mesa**: Presidente: Gilson Schilis; Secretária: Mariana Schilis Viotti.

**4.** **Ordem do Dia**: Deliberar sobre: **(i)** a determinação de limite do capital autorizado da Companhia; **(ii)** a realização de oferta pública de distribuição primária e/ou secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta", respectivamente); **(iii)** a submissão de pedido de registro de emissora de valores mobiliários, categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"); **(iv)** submissão, pela Companhia, (a) de pedido de listagem na B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão ("B3"), e (b) de pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e adesão da Companhia ao segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"); **(v)** a celebração, pela Companhia, do Contrato de Participação do Novo Mercado com a B3; **(vi)** a reforma integral e consolidação do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), a fim de, dentre outras alterações, adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado"); **(vii)** a criação do Conselho de Administração da Companhia; **(viii)** eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia, inclusive, os membros independentes nos termos do Regulamento do Novo Mercado; **(ix)** a fixação da remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2021; **(x)** a autorização para que o Conselho de Administração da Companhia aprove todos os termos e condições da Oferta, incluindo, mas não se limitando, poderes para (a) deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta; (b) fixar o preço de emissão das Ações; (c) aprovar os prospectos preliminar e definitivo de oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia ("Prospectos") e os *offering memoranda* preliminar e definitivo para os esforços de colocação das Ações no exterior, no contexto da Oferta ("Offering Memoranda"); (d) celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta; e (e) definir a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da tranche primária da Oferta; **(xi)** a autorização para que o Conselho de Administração e a diretoria da Companhia ("Diretoria"), conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima; e **(xii)** a lavratura da ata na forma de sumário e sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme faculta o artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

**5.** **Deliberações**: Dispensada à leitura da Ordem do Dia, a presente ata foi lavrada sob a forma de sumário, conforme faculta o artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, e após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Acionistas deliberaram por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

**(i)** a fixação do limite do capital autorizado da Companhia, respeitado o qual a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, independentemente de deliberação em assembleia geral e de reforma estatutária, até que este atinja o limite de R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias e deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o local da distribuição, a forma da distribuição, o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

Observado o limite de aumento de capital autorizado, os acionistas da Companhia não terão direito de preferência em eventuais emissões de ações, debêntures conversíveis em ações, ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública, ou permuta de ações em oferta pública de aquisição de controle.

A Companhia pode, dentro do limite de capital autorizado, outorgar opção de compra ou subscrição de ações em favor de (i) administradores e empregados da Companhia ou de sociedades sob seu controle; ou (ii) pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, conforme vier a ser deliberado pelo Conselho de Administração, observado o plano aprovado pela assembleia geral, as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando também, nesta hipótese, o direito de preferência dos acionistas.

**(ii)** aprovar a realização da Oferta, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Bradesco BBI S.A. e do Banco Itaú BBA S.A ("Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo observado o disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Ofício-Circular 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("Ofício-Circular CVM/SRE") e as demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América (SEC), em operações isentas de registro, previstas no U.S. *Securities Act* de 1933 e outros regulamentos aplicáveis, e nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-US persons*), de acordo com o Regulamento S.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.*", a quantidade inicial de ações poderá, a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores (conforme definido no Prospecto Preliminar), em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares, conforme abaixo definido), com a finalidade de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer

da Oferta ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade inicial de ações poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Base ("Ações Suplementares"), conforme opção que poderá ser outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores (conforme definido no Prospecto Preliminar), as quais serão destinadas à estabilização de preço das Ações.

Serão definidos oportunamente a quantidade de Ações a serem colocadas no contexto da Oferta e o preço de venda das Ações, conforme venha a ser acordado na data de precificação da Oferta, após a apuração do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado junto a investidores institucionais no Brasil, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, e em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 (Procedimento de *Bookbuilding*).

Com exceção das Ações Suplementares, as Ações serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta.

**(iii)** a submissão pela Companhia do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480.

**(iv)** a submissão à B3 (a) do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado; e (b) do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3, bem como a celebração com a B3 do Contrato de Participação do Novo Mercado, ficando a Diretoria da Companhia autorizada a tomar todas as medidas necessárias junto à B3 com vistas à formalização da adesão ao Novo Mercado.

**(v)** a celebração, pela Companhia, do Contrato de Participação do Novo Mercado com a B3.

**(vi)** a reforma integral e consolidação do Estatuto Social da Companhia, em decorrência das deliberações constantes da presente ata e para (a) criar o Conselho de Administração (b) criar o cargo de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e estabelecer suas respectivas atribuições; (c) adaptá-lo às cláusulas mínimas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado, dentre outras alterações, sedo certo que o Estatuto Social passa a vigorar com a redação constante do **Anexo I** da presente ata. Caso não haja liquidação da Oferta, os Acionistas se comprometem a reformar o Estatuto Social, de forma que este documento volte a ter a redação vigente antes das alterações aprovadas neste ato.

**(vii)** aprovar a criação de um Conselho de Administração da Companhia, o qual, conforme reforma do estatuto social ora aprovada, passa a ser 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, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. O Conselho de Administração terá as atribuições definidas na Lei das Sociedades por Ações, bem como qualquer outra atribuição adicional estabelecida no Estatuto Social da Companhia, conforme nova redação

consolidada constante do **Anexo I** da presente ata.

**(viii)** a eleição dos seguintes membros para o Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, encerrando-se na assembleia geral ordinária de 2023 que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2022:

(a) **ALBERTO FERNANDES**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 13.030.798, inscrito no CPF/ME sob o nº 053.207.088-74, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de Presidente Independente do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo II** à presente Ata;

(b) **GILSON SCHILIS**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.991.758, inscrito no CPF/ME sob o nº 032.761.998-82, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de membro efetivo do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo III** à presente Ata

(c) **FERNANDO PASMANIK SCHILIS**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 34.211.211-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 353.787.488-01, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de membro efetivo do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo IV** à presente Ata

(d) **MARIANA SCHILIS VIOTTI**, brasileira, casada, engenheira química, portadora da Cédula de Identidade RG sob o nº 34.210.210-2, inscrita no CPF/ME sob o nº 352.919.328-30, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, Conjunto 81, Sala 04, 8º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, na qualidade de Vice-Presidente do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo V** à presente Ata;

(e) **IVONE PASMANIK SCHILIS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG sob o nº 7.261.494, inscrita no CPF/ME sob o nº 022.209.258-03, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de membro efetivo do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo VI** à presente Ata;

(f) **BERNARDO PARNES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 8.331.247-X, inscrito no CPF/ME sob o nº 006.102.448-7, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de membro independente do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo VII** à presente Ata; e

(g) **IVAN LUIZ MURIAS SANTOS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 12.477.476-3, inscrito no CPF/ME sob o nº 255.329.928-19, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de membro independente do Conselho de Administração, na forma do termo de posse do **Anexo VIII** à presente Ata.

Os acionistas aprovaram, ainda, caracterização do Sr. **Alberto Fernandes**, do Sr. **Ivan Luiz Murias Santos** e do Sr. **Bernardo Parnes**, ora eleitos, como conselheiros independentes, nos termos do regulamento do Novo Mercado, tendo em vista que, após a análise de seus currículos e histórico profissional, restou verificado o enquadramento de ambos aos critérios de independência estabelecidos no regulamento do Novo Mercado e tal caracterização foi atestada por eles mediante declarações previamente encaminhadas, conforme **Anexos IX**, **X** e **XI** respectivamente, à presente ata.

Os Conselheiros ora eleitos foram investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura dos termos de posse constantes dos Anexos **II**, **III**, **IV, V**, **VI**, **VII** e **VIII** à presente ata e devidamente arquivados na sede da Companhia, observada a prestação das declarações previstas em lei.

Em razão da deliberação tomada no item (vii) acima, o Conselho de Administração da Companhia fica composto pelos seguintes membros: **(a) Presidente Independente: Alberto Fernandes**; **(b) Membro Efetivo: Gilson Schilis; (c) Membro Efetivo: Fernando Pasmanik Schilis; (d) Vice-Presidente: Mariana Schilis Viotti**; **(e) Membro Efetivo: Ivone Pasmanik Schilis**; **(f) Membro Independente: Bernardo Parnes**; **(g) Membro Independente: Ivan Luiz Murias dos Santos**. Assim, todos os membros do Conselho de Administração da Companhia possuirão mandato unificado de 2 (dois) anos, estendendo-se até a assembleia geral ordinária da Companhia que deliberar sobre as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, permitida a reeleição.

**(ix)** aprovar a remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2021 fixada até o limite máximo de R$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), sem encargos.

**(x)** aprovar, desde que observadas as diretrizes do item (ii) acima, a autorização para que o Conselho de Administração da Companhia aprove todos os termos e condições da Oferta, incluindo, sem limitação: (a) deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta; (b) fixar o preço de emissão das Ações; (c) aprovar os Prospectos e os *Offering Memoranda*; (d) celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta; e (e) definir a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da tranche primária da Oferta;

**(xi)** autorizar o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, a praticarem todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes desta ata; e

**(xii)** a lavratura da presente ata na forma de sumário e sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme faculta o artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

**6.** **Encerramento**: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações, a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.

*Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

São Paulo, 30 de agosto de 2021.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas seguem na próxima página.)*

*(Página de assinaturas da ata da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Fulwood S.A., realizada em 30 de agosto de 2021)*

Mesa:

**GILSON SCHILIS**

Presidente

**MARIANA SCHILIS VIOTTI**

Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FULWOOD S.A.**

CNPJ/ME nº 17.943.792/0001-30
NIRE 35.300.574.036

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**
**REALIZADA EM [•] DE [•] DE 2021**

**1.** **Data, Hora e Local**: Em [•] de [•] de 2021, às [•] horas, por videoconferência, nos termos do artigo 14, parágrafo primeiro do Estatuto Social da Fulwood S.A. ("Companhia").

**2.** **Convocação e Presença**: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 13, parágrafo segundo do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, a saber: Srs. Alberto Fernandes, Gilson Schilis, Fernando Pasmanik Schilis, Mariana Schilis Viotti, Ivone Pasmanik Schilis, Bernardo Parnes, e Ivan Luiz Murias dos Santos.

**3.** **Composição da Mesa**: Presidente da Mesa: [•]; Secretário: [•].

**4.** **Ordem do Dia**: Deliberar sobre: **(i)** a fixação e justificativa do preço de emissão por unidade de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária [e secundária] de Ações de emissão da Companhia ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação de Ações no exterior; **(ii)** a aprovação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, mediante a emissão de ações ordinárias a serem emitidas com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e no artigo 6º, parágrafo segundo do Estatuto Social da Companhia; **(iii)** a aprovação sobre os direitos relacionados às novas ações; **(iv)** a verificação da subscrição das ações; **(v)** a homologação do aumento de capital da Companhia; **(vi)** a aprovação, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, da reforma do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; **(vii)** a aprovação do prospecto definitivo e do *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta; **(viii)** a autorização para a Diretoria da Companhia celebrar todos os documentos relacionados à Oferta; e **(ix)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e implementação das deliberações aqui consubstanciadas.

**5.** **Deliberações**: Após análise e discussão da ordem do dia, foram deliberados, por unanimidade e sem ressalvas:

**(i)** aprovar, no âmbito da Oferta, a fixação do preço de emissão de R$[•] por Ação objeto da Oferta ("Preço por Ação"). O Preço por Ação foi fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*") conduzido por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários junto a investidores institucionais, em conformidade com o disposto no artigo 44 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, justificando-se a escolha do critério de determinação do Preço por Ação, de

acordo com o inciso III, §1º do artigo 170 da Lei da Sociedade por Ações, tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas ordens de subscrição de Ações no contexto da Oferta;

**(ii)** aprovar, em decorrência da deliberação tomada no item (i) acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, no montante de R$[●] ([●]), o qual passará de R$[•] ([•].) para R$[●] ([●]), mediante a emissão de [●] ([●]) novas ações ordinárias, cada uma no valor de R$[●] ([●]), que serão objeto da Oferta, passando o capital social da Companhia de [•] ([•]) ações ordinárias para [●] ([●]) ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia;

**(iii)** aprovar, ainda, que as novas ações emitidas, nos termos da deliberação tomada no item (ii) acima, terão os mesmos direitos conferidos às demais ações da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta;

**(iv)** em razão da deliberação tomada no item (ii) acima, verificar a subscrição de [●] ([●]) novas ações ordinárias ora emitidas pela Companhia, dentro do limite do capital autorizado, nos termos acima, a serem subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis;

**(v)** aprovar a homologação do novo capital da Companhia, em ato contínuo às deliberações acima, no montante de R$ [●] ([●]), representado por [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;

**(vi)** em face à homologação do aumento de capital objeto da deliberação dos itens acima, aprovar, ad referendum da próxima assembleia geral da Companhia, a reforma do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"**Artigo 5º.** O capital social da Companhia é de R$ [●] ([●]), totalmente subscrito e integralizado, e dividido em[●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal."*

**(vii)** aprovar o prospecto definitivo e o *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta;

**(viii)** autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a: (i) o "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.*"; (ii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.*"; (iii) o *Placement Facilitation Agreement*; e (iv) o "*Contrato de Prestação de Serviços da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão*", que serão devidamente

arquivados na sede social da Companhia, bem como a assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos; e

**(ix)** autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as medidas necessárias à realização da Oferta e à formalização das deliberações aprovadas acima, com a ratificação de todos os atos praticados até o momento.

**6.** **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos para lavratura da presente ata, assinada por todos os presentes. Composição da Mesa: Presidente – [•]; Secretário – [•]. Membros do Conselho de Administração: Alberto Fernandes, Gilson Schilis, Fernando Pasmanik Schilis, Mariana Schilis Viotti, Ivone Pasmanik Schilis, Bernardo Parnes, e Ivan Luiz Murias dos Santos.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.*

*Assinaturas seguem na próxima página.)*

*(Página de assinaturas da ata da Reunião do Conselho de Administração da Fulwood S.A., realizada em [•] de [•] de 2021)*

Mesa:

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **[•]** | **[•]** |
| Presidente | Secretário |

**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**FULWOOD S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia sob o n° 17.943.792/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia"), na qualidade de emissora no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com esforços de colocação das Ações no exterior e observada a dispersão acionária prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ("Oferta"), sob a coordenação do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("Coordenador Líder"), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI") e do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores da Oferta"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) a Companhia, os acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) ("Acionistas Vendedores") e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(b) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em agosto de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A."* ("Prospecto Definitivo");

(c) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou anexas ao *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição*

*Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A."* ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

(d) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram todos os documentos considerados relevantes para a Oferta;

(e) além dos documentos referidos no item (d) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado;

(f) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(g) a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

A Companhia, na qualidade de emissora, declara que:

I. é, nesta data e será, na data de liquidação da Oferta, responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

II. as informações fornecidas ao mercado no Prospecto Preliminar e que venham a ser fornecidas no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, por ocasião do registro e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

III. o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400, o Ofício-Circular 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021, o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis; e

IV. o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**FULWOOD S.A.**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N° 400**

**[Acionista Vendedor Pessoa Física]** [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador[a] da Cédula de Identidade RG n° [•], inscrit[o/a] no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o n° [•], residente e domiciliad[o/a] na cidade de [•], no Estado de [•], [endereço] ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), de emissão da **FULWOOD S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n° 375, 4° andar, Conjunto 41, Sala 9, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia sob o n° 17.943.792/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior e observada a dispersão acionária prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ("Oferta"), sob a coordenação do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("Coordenador Líder"), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI") e do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

**(B)** para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em agosto de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A."* ("Prospecto Definitivo");

**(C)** por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23, de 15 de maio de 2015, emitida pelo Conselho de Contabilidade – CFC, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou anexas ao *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A."* ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

**(D)** a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram todos os documentos considerados relevantes para a Oferta;

**(E)** além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados, pelos Coordenadores da Oferta, documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor;

**(F)** a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

**(G)** a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

**I.** é, nesta data e será, na data de liquidação da Oferta, responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

**II.** as informações fornecidas ao mercado no Prospecto Preliminar e que venham a ser fornecidas no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, inclusive aquelas fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, por ocasião do registro e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**III.** o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400, o Ofício-Circular 01/2021/CVM/SRE, de 1 de março de 2021, o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis; e

**IV.** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao

conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**[•]**

_____

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**
**PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 400**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14° andar, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia sob o n° 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), de emissão da **FULWOOD S.A.** ("Companhia"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) a Companhia, os acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) ("Acionistas Vendedores") e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(b) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em agosto de 2021 ("Auditoria"), a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A.*" ("Prospecto Definitivo");

(c) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23, de 15 de maio de 2015, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou anexas ao *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Fulwood S.A."* ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

(d) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado todos os documentos considerados relevantes para a Oferta;

(e) além dos documentos referidos no item (d) acima, foram solicitados, pelo Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores;

(f) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, como o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(g) os Coordenadores da Oferta, em conjunto com a Companhia e os Acionistas Vendedores, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

**I.** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**II.** o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 com o Ofício-Circular 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021 e o "*Código*

*ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor; e

**III.** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, incluindo aquelas relacionadas às suas atividades, à sua situação econômico-financeira, e aos riscos que possam afetar a Companhia e a Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FULWOOD S.A.**
**(Nova denominação de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)**

## Relatório do auditor independente

## Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
## Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018

**FULWOOD S.A.**
**(Nova denominação de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)**

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas**
**Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018**

**Conteúdo**


**Relatório da Administração**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Balanços patrimoniais individuais e consolidados**

**Demonstrações do resultado individuais e consolidadas**

**Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas**

**Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas – informação suplementar**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Senhores Acionistas,**

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Fulwood S.A. ("Companhia" ou "FULWOOD"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

## VISÃO GERAL DA COMPANHIA

Somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1995 iniciamos os trabalhos incorporando galpões e condomínios logístico-industriais, já desenvolvemos mais de 1.092.000m2. Atuamos na incorporação, locação e administração/gestão de galpões logístico-industriais. Nosso foco é na realização de condomínios AAA, com a mais alta sofisticação e tecnologia do mercado, com o objetivo de atrair diversos inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia. Atualmente realizamos a gestão de 90 contratos de locação em 13 condomínios logísticos, nos estados de São Paulo e Minas Gerais.

A Companhia tem como seus principais serviços prestados o acompanhamento do imóvel, tais quais todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário e a manutenção dos ativos. Ainda, como parte do acompanhamento do imóvel, a Companhia atua 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, a Companhia realiza toda a parte gerencial do imóvel, como o pagamento de impostos, seguros e outras despesas envolvendo o ativo. Por fim, a Companhia presta também serviços de consultoria para o fundo VFDL, em que suas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o os anos de 2018, 2019 e 2020, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita operacional líquida no ano de 2020 aumentou para R$ 254.031 milhões, ponderada pela venda de dois ativos, o Castelo (FWI) em São Roque venda de 80% para o fundo da VINCI e o Bloco II (FW5) em Extrema, para o fundo da RBR quando comparados ao ano de 2019.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução, atingindo 91,33% em 2020, contra 84,90% quando comparada com o 4T19. Vale ressaltar que esta taxa de ocupação é de todos os ativos sob administração da Fulwood. A taxa de ocupação dos ativos que a Fulwood é proprietária é de 100%.

Em 06 de agosto de 2020 a Fulwood comprou em parceria com o fundo da Vinci um imóvel em Osasco "Parque Logístico Osasco". A Fulwood ficou com 20% do ativo e o funcho da Vinci ficou com os outros 80% do ativo. O ativo já possui galpões construídos e haverá apenas um retrofit para adequação aos padrões Fulwood.

Em 28 de agosto de 2020 foi assinado o instrumento particular de compromisso de venda e compra com o fundo da RBR, onde a Fulwood vende 50% do ativo em Extrema "Bloco II" ainda em construção. O ativo possui previsão de entrega para maio de 2020.

Em 02 de outubro de 2020 foi assinado o contrato de locação com o Mercado Livre, pelo período de 60 meses, no empreendimento em Extrema "Bloco II". O empreendimento possui um ABL de 75.200,470m² e o valor de locação será corrigido pelo IGPM até a entrega das chaves que esta prevista para acontecer em maio/2021.

Em 30 de novembro de 2020 foi assinado o contrato de locação com a Frigelar Comercio e Indústria Ltda, pelo período de 60 meses, no empreendimento em Extrema "Unique". O empreendimento possui um ABL de 26.141,960m² e valor de locação será corrigido pelo IPCA até a entrega das chaves que está prevista para acontecer em setembro/2021.

Em 07 de dezembro de 2020 foi assinado o instrumento particular de promessa de compra e venda com o fundo da Vinci, onde a Fulwood vende 80% do ativo em São Roque "Castelo 57" ainda em construção. O ativo possui previsão de entrega em 2022.

## AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES DE SUA PRÓPRIA EMISSÃO

Não houve emissão para o período.

## POLÍTICA DE REINVESTIMETO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS CONSTANTES DE ACORDO COM OS ACIONISTAS

Art. 14 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até que está atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
(b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202, da Lei 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas; e
(c) o saldo que se verificar após as destinações acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

Parágrafo Primeiro - Os dividendos não reclamados não vencerão juros e, no prazo de 3 (três) anos, reverterão em benefício da Companhia.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral poderá, desde que por votação unânime dos acionistas, deliberar a distribuição inferior ao obrigatório ou, ainda, a retenção de todo lucro.

Art. 15 – A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações trimestrais ou semestrais e, com base em tais balanços, formular propostas para distribuição de resultados, devendo, nesse caso, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas, mediante deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio nos termos do Parágrafo 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e legislação e regulamentação pertinentes, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

## NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

A empresa é focada em valores ESG, abaixo apresentamos as ações e eventos ocorridos durante o ano.

## RELAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EVIDENCIANDO AS MODIFICAÇÕES OCORRIDAS DURANTE O EXERCÍCIO

| Empresas | Controladora/Coligada | Investimento |
|---|---|---|
| FW2 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Coligada | 1.400 |
| FWI Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 6.758 |
| FW5 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 32.422 |
| FW6 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Coligada | (6) |
| FW7 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 10 |
| **Total** | | **40.584** |

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes SS – não prestaram, nos anos de 2018, 2019 e 2020, serviços que não os relacionados a auditoria externa.

## DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

## AGRADECIMENTOS

A administração da Fulwood agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte pelos resultados até agora alcançados.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
**Fulwood S.A.**
(Nova denominação de **Ful-Log Logística e Participações Ltda.**)
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Fulwood S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

## Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

**Reconhecimento de receita**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 3.4.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

BDO RCS Auditores Associados Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018. Julgamos que não existem principais assuntos de auditoria a serem reportados em nosso relatório em relação aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018. Esses assuntos referentes a auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

| Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária | Resposta da auditoria ao assunto |
|---|---|
| Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.4.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.<br><br>Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração. | Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre as vendas e custos incorridos e (d) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.<br><br>Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações. |

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individuais e consolidadas, do Valor Adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accouting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis, que compreende a diretoria da Companhia e suas controladas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre à eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

**BDO RCS Auditores Independentes SS**
**CRC 2 SP 013846/O-1**

**Victor Henrique Fortunato Ferreira**
**Contador CRC 1 SP 223326/O-3**

# FULWOOD S/A

(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)

## Balanços patrimoniais
## Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (Em milhares de Reais)

**Ativo**

| | | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nota | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Circulante** | | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 93.061 | 19.028 | 1.646 | 140.687 | 19.047 | 1.646 |
| Estoques de imóveis a comercializar | 5 | 15.578 | 2.272 | 1.094 | 41.002 | 8.625 | 15.133 |
| Impostos a recuperar | | - | 19 | 19 | 3.664 | 19 | 19 |
| Outros créditos | | 142 | 18 | 996 | 295 | 18 | 996 |
| Partes relacionadas | 6 | 5.607 | - | 17.623 | 2.216 | - | 13.350 |
| **Total do ativo circulante** | | **114.388** | **21.337** | **21.378** | **187.864** | **27.709** | **31.144** |
| **Não circulante** | | | | | | | |
| Investimentos controlas e controladas em cor | 7 | 40.584 | 23.769 | 30.394 | 1.405 | 17.385 | 20.617 |
| **Total do ativo não circulante** | | **40.584** | **23.769** | **30.394** | **1.405** | **17.385** | **20.617** |
| **Total do ativo** | | **154.972** | **45.106** | **51.772** | **189.269** | **45.094** | **51.761** |

**Passivo e patrimônio líquido**

| | | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nota | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Circulante** | | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 6.198 | 1.905 | 5.501 | 6.198 | 1.905 | 5.501 |
| Adiantamento de clientes | 8 | - | - | - | 33.776 | - | - |
| Tributos a pagar | | 1.869 | 44 | 3 | 2.390 | 45 | 4 |
| Dividendos propostos | 11.4 | 3.518 | - | 694 | 3.518 | - | 694 |
| **Total do passivo circulante** | | **11.585** | **1.949** | **6.198** | **45.882** | **1.950** | **6.199** |
| **Não circulante** | | | | | | | |
| Partes relacionadas | 6 | 8.263 | 19.158 | 17.205 | 8.263 | 19.145 | 17.193 |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 33.784 | 6.666 | 9.523 | 33.784 | 6.666 | 9.523 |
| **Total do passivo não circulante** | | **42.047** | **25.824** | **26.728** | **42.047** | **25.811** | **26.716** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | | | |
| Transações de capital | 11.3 | 5.756 | 5.756 | 5.756 | 5.756 | 5.756 | 5.756 |
| Capital social | 11.1 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Adiantamento p/ futuro aumento de cap | 11.5 | 413 | 413 | 388 | 413 | 413 | 388 |
| Reserva de lucros | 11.6 | 95.161 | 11.154 | 12.692 | 95.161 | 11.154 | 12.692 |
| **Total patrimônio líquido** | | **101.340** | **17.333** | **18.846** | **101.340** | **17.333** | **18.846** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **154.972** | **45.106** | **51.772** | **189.269** | **45.094** | **51.761** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do resultado
## Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (Em milhares de Reais, excento quando apresentado de outra forma)

| | | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nota | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Receita operacional líquida** | 12 | **17.742** | **-** | **-** | **72.340** | **40** | **6** |
| (-) Custo de vendas | 13 | - | - | - | (24.848) | - | - |
| **Lucro bruto** | | **17.742** | **-** | **-** | **47.492** | **40** | **6** |
| **Receitas/(despesas) operacionais** | | | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | | (289) | (89) | (147) | (1.200) | (100) | (166) |
| Tributárias | | (548) | (4) | (190) | (585) | (35) | (190) |
| Outras despesas operacionais | | - | - | (211) | - | - | (211) |
| Equivalência patrimonial | 7 | 83.352 | 35.417 | 13.276 | 56.177 | 35.423 | 13.289 |
| **Total de receitas operacionais** | | **82.515** | **35.324** | **12.728** | **54.392** | **35.288** | **12.722** |
| **Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos** | | **100.257** | **35.324** | **12.728** | **101.884** | **35.328** | **12.728** |
| Receitas financeiras | 15 | 1.095 | 985 | - | 1.233 | 985 | - |
| Despesas financeiras | 15 | (1.537) | (1.164) | - | (1.539) | (1.165) | - |
| **Resultado financeiro líquido** | | **(442)** | **(179)** | **-** | **(306)** | **(180)** | **-** |
| **Resultado antes dos tributos sobre o lucro** | | **99.815** | **35.145** | **12.728** | **101.578** | **35.148** | **12.728** |
| Imposto de Renda e Contribuição social - corrente | 14 | (2.655) | (308) | (36) | (4.418) | (311) | (36) |
| **Lucro líquido do exercício** | | **97.160** | **34.837** | **12.692** | **97.160** | **34.837** | **12.692** |
| Lucro líquido por ações - R$ - básico | 11.7 | 9.716,02 | 3.483,70 | 1.269,20 | 9.716,02 | 3.483,70 | 1.269,20 |
| Lucro líquido por ações - R$ - diluído | 11.7 | 9.716,02 | 3.483,70 | 1.269,20 | 9.716,02 | 3.483,70 | 1.269,20 |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do resultado abrangente
## Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (Em milhares de Reais)

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Lucro líquido do exercício** | 97.160 | 34.837 | 12.692 | 2.051 | 34.837 | 12.692 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado abrangente total** | 97.160 | 34.837 | 12.692 | 2.051 | 34.837 | 12.692 |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
## Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (Em milhares de Reais)

| | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital | Transações de capital | Reserva de lucros | Lucro/(prejuízos) acumulados | Total do patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos em 1° de janeiro de 2018** | **10** | **398** | **4.669** | **-** | **(17)** | **5.060** |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | (10) | - | - | - | **(10)** |
| Transações de capital | - | - | 1.087 | - | - | **1.087** |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 12.692 | **12.692** |
| Destinação para reserva de lucros | - | - | - | 12.692 | (12.675) | **17** |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2018** | **10** | **388** | **5.756** | **12.692** | **-** | **18.846** |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 25 | - | - | - | **25** |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 34.837 | **34.837** |
| Destinação para reserva de lucros | - | - | - | 34.837 | (34.837) | **-** |
| Distribuição de lucros (Nota 11.3) | - | - | - | (36.375) | - | **(36.375)** |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2019** | **10** | **413** | **5.756** | **11.154** | **-** | **17.333** |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 97.160 | **97.160** |
| Destinação para reserva de lucros | - | - | - | 97.160 | (97.160) | **-** |
| Distribuição de lucros (Nota 11.3) | - | - | - | (13.153) | - | **(13.153)** |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2020** | **10** | **413** | **5.756** | **95.161** | **-** | **101.340** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações dos fluxos de caixa
## Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (Em milhares de Reais)

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | | | | |
| **Lucro líquido do exercício** | **97.160** | **34.837** | **12.692** | **97.160** | **34.837** | **12.728** |
| **Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais** | | | | | | |
| Resultado de equivalencia patrimonial | (83.352) | (35.417) | (13.276) | (56.177) | (35.423) | (13.289) |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | 2.655 | 308 | 36 | 4.418 | 311 | 36 |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | 954 | 1.109 | - | 954 | 1.109 | - |
| **Aumentos/(reduções) nos ativos e passivos** | | | | | | |
| Estoques de imóveis a comercializar | (13.306) | (1.178) | 1 | (32.377) | 6.508 | (886) |
| Partes relacionadas | (16.502) | 19.576 | (7.762) | (13.098) | 15.302 | (17.390) |
| Tributos a recuperar | 19 | - | (19) | (3.645) | - | (19) |
| Outros créditos | (124) | 978 | (3) | (277) | 978 | (3) |
| Lucros e dividendos distribuídos | 3.518 | (694) | (1.542) | 3.518 | (694) | (1.542) |
| Pagamento de juros empréstimos | (638) | - 657 | - | (638) | - 657 | |
| Adiantamento de clientes | - | - | - | 33.776 | - | - |
| Tributos a recolher | 357 | 41 | 3 | (3.027) | 41 | 4 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (1.187) | (308) | (19) | 954 | (311) | (55) |
| **Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais** | **(10.446)** | **18.595** | **(9.889)** | **31.541** | **22.001** | **(20.416)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | | | | |
| Aquisição de participações em coligadas/controladas | (6.962) | (15.912) | (9.787) | (1.320) | (19.299) | - |
| Redução de participações em coligadas/controladas | 7.257 | 17.013 | - | 7.257 | 17.013 | - |
| Recebimento de dividendos despropocionais | 66.242 | 40.941 | 5.221 | 66.220 | 40.941 | 5.221 |
| Transações de capital | - | - | 1.087 | - | - | 1.087 |
| Baixa de Bens do Imobilizado | - | - | - | - | - | 739 |
| **Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investim** | **66.537** | **42.042** | **(3.479)** | **72.157** | **38.655** | **7.047** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | | | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 25 | (10) | - | 25 | (10) |
| Captação de empréstimos | 33.000 | - | 15.024 | 33.000 | - | 15.024 |
| Pagamento de principal empréstimos | (1.905) | (6.905) | - | (1.905) | (6.905) | - |
| Distribuição de lucros | (13.153) | (36.375) | - | (13.153) | (36.375) | - |
| **Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiar** | **17.942** | **(43.255)** | **15.014** | **17.942** | **(43.255)** | **15.014** |
| **Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa** | **74.033** | **17.382** | **1.646** | **121.640** | **17.401** | **1.645** |
| Saldo final de caixa e equivalentes de caixa | 93.061 | 19.028 | 1.646 | 140.687 | 19.047 | 1.646 |
| Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa | 19.028 | 1.646 | - | 19.047 | 1.646 | 1 |
| **Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa** | **74.033** | **17.382** | **1.646** | **121.640** | **17.401** | **1.645** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do valor adicionado
## Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018
## (em milhares de Reais)

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **Receitas** | | | | | | |
| Venda de mercadorias, produtos e serviços | 21.200 | - | - | 77.866 | 42 | 7 |
| **Insumo adquirido de terceiros** | | | | | | |
| Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos | - | - | - | (24.848) | - | - |
| Materias, energia, serviços de terceiros e outros | (289) | (89) | (358) | (1.200) | (100) | (377) |
| **Valor adicionado (absorvido) bruto** | **20.911** | **(89)** | **(358)** | **51.818** | **(58)** | **(370)** |
| **Valor líquido produzido (absorvido)** | **20.911** | **(89)** | **(358)** | **51.818** | **(58)** | **(370)** |
| **Valor adicionado recebido em transferência** | | | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 83.352 | 35.417 | 13.276 | 56.177 | 35.423 | 13.289 |
| Receitas financeiras | 1.095 | 985 | - | 1.233 | 985 | - |
| **Valor total adicionado recebido em transferência** | **84.447** | **36.402** | **13.276** | **57.410** | **36.408** | **13.289** |
| **Valor adicionado total a distribuir** | **105.358** | **36.313** | **12.918** | **109.228** | **36.350** | **12.919** |
| **Distribuição do valor adicionado** | **105.358** | **36.313** | **12.918** | **109.228** | **36.350** | **12.919** |
| **Impostos taxas e contribuições** | | | | | | |
| Federais | 5.601 | 312 | 226 | 9.469 | 348 | 227 |
| Municipais | 1.060 | - | - | 1.060 | - | - |
| | **6.661** | **312** | **226** | **10.529** | **348** | **227** |
| **Remuneração de capital de terceiros** | | | | | | |
| Despesas financeiras | 1.537 | 1.164 | - | 1.539 | 1.165 | - |
| | **1.537** | **1.164** | **-** | **1.539** | **1.165** | **-** |
| **Remuneração do capital próprio** | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 97.160 | 34.837 | 12.692 | 97.160 | 34.837 | 12.692 |
| | **97.160** | **34.837** | **12.692** | **97.160** | **34.837** | **12.692** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

## 1. Contexto operacional

Em 30 de junho de 2021 a FULWOOD S/A ("FULWOOD" ou "Companhia"), efetuou a transformação do tipo jurídico, a qual passa de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, alterando a antiga denominação da FUL-LOG Logística e Participações Ltda. ("Ful-LOG"), a qual foi constituída em abril de 2013. A Companhia está localizada na Rua Funchal, nº 375, cj.41, sala 9, Vila Olímpia - São Paulo - SP.

A FULWOOD e suas subsidiárias tem como objeto social: (i) a prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns; (ii) movimentação de mercadorias; (iii) gestão de depósitos e armazéns; (iv) prestação de serviços de consultoria na área logística; (v) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeiras e administrativas; (vi) administração e locação de bens próprios; (vii) incorporação de imóveis e participações em fundos de investimentos imobiliários e empreendimentos em geral; (viii) participação em outras sociedades. Atualmente, a Companhia não tem atividades operacionais com geração de receita e participa em outras sociedades.

### 1.1. Empreendimentos do Grupo

A coligada FW2 tem por objeto social específico o planejamento, desenvolvimento de projetos, incorporação, desmbramento, divulgação, comercialização, compra, venda e locação de centros logísticos.

A investida FW4 e FW6 tem como objeto social a (i) prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns e depósitos; (ii) a movimentação de mercadorias; (iii) a gestão de depósitos e armazéns, por conta própria e de terceiros; (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos; (v) a locação de imóveis próprios; (vi) a exploração de imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais; (vii) a prestação de serviços de consultoria na área de logística.

A controlada FWI tem por objeto social (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento do setor aeroportuário na cidade de São Roque-SP.

A controlada FW7 tem por objeto social (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Extrema-MG.

### 1.2. Situação da COVID-19

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 3/2020 ("OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020"), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a Pandemia da Covid-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e seus respectivos reflexos nas demonstrações contábeis, no qual destaca a importância da Companhia e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Pandemia da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia da Covid-19 em suas atividades, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Demonstrações contábeis, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela Pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis estão divulgadas na Nota 16 – Instrumentos Financeiros.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, conclui que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

### 2.2. Moeda funcional e de apresentação

Todos os valores apresentados nessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.
A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

### 3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 3.4.1.

**3.2. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas dos balanços e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações contábeis, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

**3.2.1.** Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 3.4.1;;

**3.2.2.** Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

**3.2.3.** Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar e investimentos.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na nota explicativa nº 5.

## 3.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas são uniformes com as políticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações contábeis individuais da Controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações contábeis:

| | Participação (%) | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| FW7 Logística e Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | - | - |
| FWI Logística e Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 100 |
| FW4 Logística e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) | - | - | 100 |
| FW5 Participações Ltda. | 100 | 100 | - |

**(a)** Em 2019 houve aumento de capital na FW4 Logística e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a FULWOOD foi diluída e passou a ter o controle compartilhado, com isso para 2019 a mesma não foi objeto de consolidação.

**Transações eliminadas na consolidação**

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com empresas investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Controladora na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

## 3.4. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

### 3.4.1. Reconhecimento de receita e custos de vendas

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária de empreendimentos já concluídos, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade imobiliária.

### 3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa, bem caixa, e saldos positivos em conta movimento. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação ou para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

### 3.6. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel, contrato de compra e venda e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento da receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

### 3.7. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

A perda esperada com créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis

### 3.8. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente, considerando a taxa de desconto à variação das Notas do Tesouro Nacional - NTN que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

### 3.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável.

O estoque compreende: terrenos, materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados na Rubrica "Estoque de imóveis a comercializar" e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica "Custo de bens e/ou serviços vendidos").

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (impairment). A avaliação é efetuada através de avaliação interna na Companhia, e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações contábeis.

### 3.10. Investimentos

**Método de avaliação dos investimentos - Equivalência patrimonial**

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

### 3.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.11. Empréstimos e Financiamentos

Após reconhecimento inicial os empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

### 3.12. Lucro por ação – básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 11.7.

### 3.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### 3.13.1. Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação.

As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

#### 3.13.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

Passivos em reais (R$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de custo amortizado, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas dos balanços.

### 3.14. Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício corrente a tributação é pelo regime Lucro Presumido, o imposto de renda e a contribuição social são calculados na presunção de 32%, e pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social.

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes.

## 3.15. Impostos sobre as receitas

A receita de locação, serviços prestados e venda do estoque está sujeita aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

| Impostos e contribuições | Sigla | Alíquotas |
|---|---|---|
| Programa de integração social | PIS | 0,65% |
| Contribuição social para financiamento da seguridade social | Cofins | 3,0% |

Estes encargos são apresentados como deduções da receita de aluguel e vendas de imóveis, conforme demonstrado na Nota nº 12.

## 3.16. Pronunciamentos contábeis

### a) Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis, estão descritas a seguir. A Administração pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|---|---|---|
| Alterações ao IAS 1 (Correlato ao CPC 26): Classificação de passivos como circulante ou não circulante | Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:<br>▪ O que significa um direito de postergar a liquidação;<br>▪ Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;<br>▪ Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;<br>▪ Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação | As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a administração da Companhia está avaliando os impactos que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação. |

### b) Novas normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2020

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|---|---|---|
| Alterações no CPC 15 (R1) - Definição de negócio | Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos (*"inputs"* e *"outputs"*). | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020. |
| Reforma da taxa de juros de referência - CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48, | Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020. |
| Alterações no CPC 23 e CPC 26 - Definição de material | Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações contábeis. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020. |
| Revisão do CPC 00 - Estrutura conceitual para relatório financeiro | Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020. |
| Alterações no CPC 06 (R2) - Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos | As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020. |

Os pronunciamentos descritos acima, foram avaliados pela a administração da Companhia em 2020 e não geraram mudanças significativas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Caixa e bancos | 28 | 6 | 7 | 28 | 6 | 7 |
| Aplicações financeiras | 93.033 | 19.022 | 1.639 | 140.659 | 19.041 | 1.639 |
| | **93.061** | **19.028** | **1.646** | **140.687** | **19.047** | **1.646** |

Refere-se, substancialmente, aos saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, os resgates são realizados em prazo inferior a 90 dias sem que haja penalidade na rentabilidade. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha. As aplicações são em Certificados de Depósitos Bancários - CDB, sendo que remuneração média destes investimentos variou entre 100,5% a 101,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e taxas de 5%a.a. Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação.

## 5. Estoques de imóveis a comercializar

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Projeto Guarulhos | 370 | 271 | 271 | 370 | 271 | 271 |
| Projeto Atibaia | 702 | 702 | 702 | 702 | 702 | 702 |
| Projeto Itupeva (a) | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 |
| Projeto Osasco (b) | 14.385 | - | - | 14.385 | - | - |
| Unique Business Park | - | 1.178 | - | - | 1.178 | - |
| FW5 Bloco 2 (c) | - | - | - | 21.095 | 2.065 | 9.777 |
| Castelo 57 São Roque (d) | - | - | - | 938 | 4.288 | 4.262 |
| FW7 Extrema Business Park | - | - | - | 3.391 | - | - |
| | **15.578** | **2.272** | **1.094** | **41.002** | **8.625** | **15.133** |

**(a)** Em 2020 refere-se a promessa de compra e venda de um terreno em Itupeva, existiam condições precedentes as quais não foram cumpridas e em 2021 foi desfeito a promessa.
**(b)** Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado.
**(c)** Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado
**(d)** Está em obras com previsão de conclusão em 2022.

A FULWOOD mantém o referido ativo classificado na rubrica de imóveis a comercializar, uma vez que a venda é o objetivo principal. A existência de contratos de locação faz parte do plano da Administração a fim de agregar valor ao ativo com o intuito de facilitar a venda futura.

## 6. Transações e saldos com partes relacionadas

### Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no passivo não circulante refere-se a saldos transferidos entre as empresas do Grupo Fulwood. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros não sendo exigíveis a curto prazo, e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| **Ativo circulante** | | | | | | |
| FW2 (b) | - | - | 13.350 | - | - | 13.350 |
| FW6 | 2.216 | - | - | 2.216 | - | - |
| FW7 | 3.391 | - | - | - | - | - |
| FWI | - | - | 4.273 | - | - | - |
| | **5.607** | **-** | **17.623** | **2.216** | **-** | **13.350** |
| **Passivo não circulante** | | | | | | |
| FW2 Logística e Empreendim. | - | - | 1.664 | - | - | 1.664 |
| FW2 Logística e Empreendim.(a) | 247 | 218 | 749 | 247 | 218 | 749 |
| FIP Fulwood Invest. e Particip. | 94 | 294 | 201 | 94 | 294 | 201 |
| FEI Fulwood Empreend. Imob. | 7.922 | 11.230 | 14.579 | 7.922 | 11.230 | 14.579 |
| FW4 Logística e Empreendim. (a) | - | 7.403 | - | - | 7.403 | - |
| FWI (a) | - | 13 | 12 | - | - | - |
| | **8.263** | **19.158** | **17.205** | **8.263** | **19.145** | **17.193** |

(a) Refere-se a investimentos com passivo a descoberto e/ou saldo a integralizar.
(b) Refere-se a dividendos a receber da FW2.

### Remuneração dos administradores

**Nos exercícios de 2020, 2019 e 2018 o contrato social da Companhia não previa remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.**

## 7. Investimento

Informações relevantes sobre as investidas:

| | Participação (%) | | | Ativo | | | Passivo | | | Patrimonio líquido | | | Resultado exercício | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| FW4 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (a) | - | 35,89 | 100,00 | - | 78.514 | 9.778 | - | 951 | - | - | 77.563 | 9.778 | 98.572 | 115 | (2) |
| FW2 Logist. e Empreend. Imob. S.A. | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 21.598 | 758 | 56.536 | 5 | 193 | 34.033 | 21.593 | 565 | 22.503 | (58) | 43.612 | 26.468 |
| FWI Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 11.956 | 4.290 | 4.261 | 5.198 | - | 4.274 | 6.758 | 4.290 | (13) | 41.737 | (1) | 4 |
| FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. | - | 29,00 | 29,00 | - | 39 | 36.173 | - | - | 5.944 | - | 39 | 30.229 | (8) | 33.023 | (48) |
| FW5 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | - | 61.521 | 2.081 | - | 29.099 | - | - | 32.422 | 2.081 | - | 60.299 | (5) | - |
| FW6 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 37,14 | - | - | 19.017 | - | - | 2.278 | - | - | 16.739 | - | - | (6) | - | - |
| FW7 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | - | 3.391 | - | - | 3.381 | - | - | 10 | - | - | - | - | - |

### 7.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

| | Participação (%) | | | Investimentos | | | Equivalência | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| FW4 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (a) | - | 35,89 | 100,00 | - | 17.215 | 9.778 | 56.214 | 25 | (13) |
| FW2 Logíst. e Empreend. Imob. S.A. | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 1.400 | 159 | 11.751 | (29) | 24.040 | 13.234 |
| FWI Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 6.758 | 4.303 | - | 2.051 | (1) | 4 |
| FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. | - | 29,00 | 29,00 | - | 11 | 8.865 | (2) | 11.358 | 51 |
| FW5 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | - | 32.422 | 2.081 | - | 25.124 | (5) | - |
| FW6 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 37,14 | - | - | (6) | - | - | (6) | - | - |
| FW7 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | - | 10 | - | - | - | - | - |
| **Total** | | | | **40.584** | **23.769** | **30.394** | **83.352** | **35.417** | **13.276** |

**(a)** Em dezembro de 2020 a FW4 foi extinta.
**(b)** Empresas criadas em 2020 aberta para alocação de novos projetos.

### 7.1.1. Movimentação dos investimentos

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **23.769** | **30.394** | **12.552** |
| (+) Adições (a) | 6.962 | 15.912 | 9.787 |
| (-) Redução de capital (b) | (7.257) | (17.013) | - |
| (-) Recebimento de dividendos desproporcional (c) | (66.242) | (40.941) | (5.221) |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | 83.352 | 35.417 | 13.276 |
| **Saldo Final** | **40.584** | **23.769** | **30.394** |

**(a)** Em 2018 refere-se ao aporte efetuado na FW4. Em 2019 refere-se a aportes efetuados na (FW3 - R$100), (FW2 – R$2.009), (FW5 – R$2.087), (FWI – R$4.303), (FW4 – R$7.413). Em 2020 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$1.243), (FW5 – R$5.215), (FW6 – R$10), (FW7 – R$10), (FWI – R$417) e (FW4 – R$67)

**(b)** Em 2019 refere-se a redução na (FW3 – R$9.108) e (FW2 – R$7.905). Em 2020 refere-se a redução na (FW4 – R$7.257)

**(c)** Em 2018 refere-se aos dividendos recebidos da (FW3 – R$5.221). Em 2019 refere-se aos dividendos recebidos da (FW3 – R$11.205) e (FW2 – R$29.736). Em 2020 refere-se aos dividendos recebidos da (FW4 – R$66.242).

## 7.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

| | Participação (%) | | | Investimentos | | | Equivalência | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| FW4 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (a) | - | 35,89 | 100,00 | - | 17.215 | - | 56.214 | 25 | - |
| FW2 Logíst. e Empreend. Imob. S.A. | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 1.401 | 159 | 11.752 | (29) | 24.040 | 13.238 |
| FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. | 29,00 | 29,00 | 29,00 | - | 11 | 8.865 | (2) | 11.358 | 51 |
| FW6 Logíst. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 37,14 | - | - | 4 | - | - | (6) | - | - |
| **Total** | | | | **1.405** | **17.385** | **20.617** | **56.177** | **35.423** | **13.289** |

**(a)** Em 2020 a FW4 foi extinta

**(b)** Empresas criadas em 2020 aberta para alocação de novos projetos.

### 7.2.1. Movimentação dos investimentos

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **17.385** | **20.617** | **12.549** |
| (+) Adições (a) | 1.320 | 19.299 | - |
| (-) Redução de capital (b) | (7.257) | (17.013) | - |
| (-) Recebimento de dividendos desproporcional (c) | (66.220) | (40.941) | (5.221) |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | 56.177 | 35.423 | 13.289 |
| **Saldo Final** | **1.405** | **17.385** | **20.617** |

**(a)** Em 2019 refere-se a aportes efetuados na (FW3 - R$100), (FW2 – R$2.009) e (FW4 – R$17.190). Em 2020 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$1.243), (FW6 – R$10), e (FW4 – R$67)

**(b)** Em 2019 refere-se a redução na (FW3 – R$9.108) e (FW2 – R$7.905). Em 2020 refere-se a redução na (FW4 – R$7.257)

**(c)** Em 2018 refere-se aos dividendos recebidos da (FW3 – R$5.221). Em 2019 refere-se aos dividendos recebidos da (FW3 – R$11.205) e (FW2 – R$29.736). Em 2020 refere-se aos dividendos recebidos da (FW4 – R$66.220).

## 8. Adiantamento de clientes

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Extrema Business Park (FW5) (b) | - | - | - | 28.996 | - | - |
| FWI Logist. e Empreend. Imob. Ltda (a) | - | - | - | 4.780 | - | - |
| | **-** | **-** | **-** | **33.776** | **-** | **-** |

**(a)** Refere-se a diferença do valor recebido e do apropriado pela evolução da obra referente a venda de 80% do empreendimento realizado pela investida FWI.

**(b)** Refere-se a diferença do valor recebido e do apropriado pela evolução da obra referente a venda de 50% do empreendimento realizado pela investida FW5.

## 9. Empréstimos e financiamentos

| | | | | Controladora e Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Modalidade | Início | Venc. | Taxa | 2020 | 2019 | 2018 |
| Cédula bancária (ii) | 17/11/18 | 18/09/19 | 3,72% a.a. | - | - | 5.000 |
| Cédula bancária (i) | 15/06/18 | 17/06/24 | IPCA+8,45%a.a | 6.667 | 8.571 | 10.024 |
| Financiamento (ii) | 25/08/20 | 25/08/25 | 9,77%a.a | 10.315 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/24 | CDI+4,3%a.a | 8.000 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54%a.a | 8.000 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54%a.a | 7.000 | - | - |
| | | | | **39.982** | **8.571** | **15.024** |
| Circulante | | | | 6.198 | 1.905 | 5.501 |
| Não circulante | | | | 33.784 | 6.666 | 9.523 |

**Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante**

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| 2020 | - | - | 1.905 |
| 2021 | - | 1.905 | 1.905 |
| 2022 | 10.650 | 1.905 | 1.905 |
| 2023 | 10.650 | 1.905 | 1.905 |
| 2024 | 9.030 | 951 | 1.903 |
| 2025 | 3.454 | - | - |
| | **33.784** | **6.666** | **9.523** |

(i) Referem-se a operações de crédito para investimentos em coligadas/controladas, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

(ii) Referem-se a operações de crédito com o recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

### 9.1. Movimentação do exercício

| | Controladora e Consolidado | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| **Saldo inicial** | **8.571** | **15.024** | **-** |
| Captações | 33.000 | - | 15.024 |
| Pagamento de principal (amortização) | (1.905) | (6.905) | - |
| Pagamento de juros (amortização) | (638) | (657) | |
| Encargos sobre financiamentos | 954 | 1.109 | - |
| **Saldo final** | **39.982** | **8.571** | **15.024** |

## 10. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas demonstrações contábeis, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1. Capital social

O capital social era de R$ 10. Esse montante está representado por 10.000 cotas, totalmente subscritas, no valor total de R$ 1,00 (Um Real).

### 11.2. Mudança de participação em controladas

As diferenças entre os valores pagos e o montante contábil decorrentes das variações em controladas que resultem em perda de controle, considerando que se tratam de transações de capital, ou seja, transações com os acionistas, na qualidade de proprietários estão sendo demonstradas conforme relatadas na Nota Explicativa nº 7.

### 11.3. Transações de capital

Nos anos de 2015 e 2016 quando do aumento de capital em função da entrada do novo quotista Olgerbea Participações Imobiliárias Ltda. na sociedade da investida FW2, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R$ 5.756 mil, registrado no Patrimônio líquido.

### 11.4. Dividendos

Os lucros apurados terão a destinação que lhes será dada pelos sócios em reunião de quotistas. Em 31 de dezembro de 2020 havia saldo a pagar aos quotistas no montante de R$3.518 mil, decorrente de dividendos acumulados propostos.

### 11.5. Adiantamento para futuro aumento de capital

O adiantamento para futuro aumento de capital refere-se aos aportes efetuados pelos quotistas que em 2020 possuem o saldo de R$ 413 (R$ 413 em 2019), a administração da Companhia irá efetuar a conversão em capital em 2021.

### 11.6. Reserva de lucros

O Saldo que se verificar após as destinações legais, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

### 11.7. Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo e em 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018.

O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações da controladora, pela quantidade de ações disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluido é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por ações:

| | Controladora | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| Lucro líquido do exercício (Em R$ mil) | 97.160 | 34.837 | 12.692 |
| Quantidade ações | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Lucro por básico e diluído por ação – Em R$ | **9.716,02** | **3.483,70** | **1.269,20** |

## 12. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Receita de venda de imóveis | - | - | - | 56.624 | - | - |
| Receita de prestação de serviços | 21.200 | - | - | 21.200 | - | - |
| Receita de locação | - | - | - | 42 | 42 | 7 |
| Receita bruta | 21.200 | - | - | 77.866 | 42 | 7 |
| Impostos incidentes | (3.458) | - | - | (5.526) | (2) | (1) |
| | **17.742** | **-** | **-** | **72.340** | **40** | **6** |

A Empresa apresenta a nota explicativa de receita operacional líquida em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, conforme item 112A, divulgando a conciliação da receita bruta tributável e outras contas de controle.

## 13. Custo dos imóveis vendidos

| | Consolidado | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| Custo de imóveis vendidos | (24.848) | - | - |
| | **(24.848)** | **-** | **-** |

Os custos com venda de imóveis são constituído basicamente de terrenos e custos de construções ligados a galpões logisiticos.

## 14. Imposto de Renda e Contribuição Social

### 14.1. Apuração do Imposto de renda e Contribuição Social

No exercício de 2020, 2019 e 2018 a Companhia adotou o regime de tributação do Lucro Presumido, com isso, segue o demonstrativo do cálculo da alíquota efetiva:

| | Controladora | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | |
| **Descrição** | **IRPJ** | **CSLL** | **IRPJ** | **CSLL** |
| Receita bruta | 21.200 | 21.200 | - | - |
| Percentual de presunção | 32% | 32% | 32% | 32% |
| **Receita bruta presunção** | **6.784** | **6.784** | **-** | **-** |
| Outras receitas | 1.095 | 1.095 | 985 | 985 |
| **Base de cálculo (Presumido)** | **7.879** | **7.879** | **985** | **985** |
| Alíquota do adicional do Imposto de renda | 10% | - | 10% | - |
| Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social | 15% | 9% | 15% | 9% |
| **Despesa com Imposto de renda e contribuição social** | **1.946** | **709** | **220** | **88** |
| **Taxa Efetiva** | **25%** | **9%** | **22%** | **9%** |

| | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | |
| **Descrição** | **IRPJ** | **CSLL** | **IRPJ** | **CSLL** |
| Receita bruta | 21.242 | 21.242 | 42 | 42 |
| Percentual de presunção | 32% | 32% | 32% | 32% |
| **Receita bruta presunção** | **6.797** | **6.797** | **13** | **13** |
| Receita bruta | 56.624 | 56.624 | - | - |
| Percentual de presunção | 8% | 12% | 8% | 12% |
| **Receita bruta presunção** | **4.530** | **6.795** | **-** | **-** |
| Outras receitas | 1.233 | 1.233 | 985 | 985 |
| **Base de cálculo (Presumido)** | **12.560** | **14.825** | **998** | **998** |
| Alíquota do adicional do Imposto de renda | 10% | - | 10% | - |
| Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social | 15% | 9% | 15% | 9% |
| **Despesa com Imposto de renda e contribuição social** | **3.098** | **1.320** | **220** | **88** |
| **Taxa Efetiva** | **25%** | **9%** | **22%** | **9%** |

### 14.2. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 99.815 | 35.145 | 12.728 | 101.578 | 35.148 | 12.728 |
| Aliquota vigente | 34% | 34% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa nominal | (33.937) | (11.949) | (4.328) | (34.536) | (11.950) | (4.328) |
| Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes | | | | | | |
| Resultado da equivalência patrimonial | 28.340 | 12.042 | 4.514 | 19.100 | 12.044 | 4.518 |
| Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido | 2.942 | (401) | (222) | 11.018 | (405) | (1) (225) |
| | **(2.655)** | **(308)** | **(36)** | **(4.418)** | **(311)** | **(36)** |

## 15. Resultado financeiro líquido

| **Despesas financeiras** | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Juros sobre empréstimos | (954) | (1.109) | - | (954) | (1.109) | - |
| Despesas com swap | (553) | - | - | (553) | - | |
| Outras despesas financeiras | (30) | (55) | - | (32) | (56) | - |
| | **(1.537)** | **(1.164)** | **-** | **(1.539)** | **(1.165)** | **-** |

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| **Receitas financeiras** | | | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 1.095 | - | - | 1.233 | 975 | - |
| Outras receitas financeiras | - | - | - | - | 10 | - |
| | **1.095** | **985** | **-** | **1.233** | **985** | **-** |
| **Resultado financeiro líquido** | **(442)** | **(179)** | **-** | **(306)** | **(180)** | **-** |

## 16. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando a liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

O principal instrumento financeiro usualmente utilizados pela Companhia são aqueles registrados na Rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”.

**a. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros**

**Gestão de capital**

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

**Risco de liquidez**

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados, buscando sempre aumentar a assertividade e a revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento à aquisição de terrenos e edificações.

**Risco de crédito**

É o risco da 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. Para mitigar tais riscos, a Companhia adota uma administração conservadora ao realizar depósitos em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

**Risco de taxas de juros**

A Companhia possui empréstimo com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação do IPCA, CDI e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros o saldo de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2020, 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%:

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

**(i)** Ativos e passivos analisados pelo CDI

## Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos defontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- **Nível 3** - Instrumentoscujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhiaaovalor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

| | | | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Classificação | Nível | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| **Ativos financeiros** | | | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | Valor justo por meio do resultado | 2 | 93.061 | 19.028 | 1.646 | 140.687 | 19.047 | 1.646 |
| Partes relacionadas | Custo amortizado | 2 | 5.607 | - | 17.623 | 2.216 | - | 13.350 |
| **Passivos financeiros** | | | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | Custo amortizado | 2 | 39.982 | 8.571 | 15.024 | 39.982 | 8.571 | 15.024 |
| Partes relacionadas | Custo amortizado | 2 | 8.263 | 19.158 | 17.205 | 8.263 | 19.145 | 17.193 |

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- **Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e fornecedores** - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos;;
- **Empréstimos e financiamentos-** As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

## 17. Informações por segmento

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado por vendas e locações temporárias, o qual contempla empreendimentos de galpões industriais.

## 18. Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota 3.4.1. das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

| | 31/12/2020 |
|---|---|
| **(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas** | |
| **Empreendimentos em construção** | |
| (a) Receita de Vendas Contratadas | 246.113 |
| | |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | |
| Receita de Vendas Apropriadas | 56.624 |
| Distratos - receitas estornadas | - |
| **Total** | **56.624** |
| | |
| **Receita de Vendas a Apropriar (a-b)** | **189.489** |
| | |
| (ii) Receita Indenização por distratos | - |
| | |
| (iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita | - |
| | |
| **(iv) Provisão para Distratos (Passivo)** | |
| Ajustes em Receitas Apropriadas | - |
| Ajustes em Contas a Receber de Clientes | - |
| Receita por indenização por distratos | - |
| Ajustes em Adiantamento de Clientes | - |
| **Total** | **-** |
| | |
| **(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas** | |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | 127.020 |
| Custo Incorrido Líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (24.848) |
| Encargos financeiros apropriados | |
| (c) Distratos - Custos de construção | - |
| Distratos - encargos financeiros | |
| | |
| **Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)** | **102.172** |
| | |
| (vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | 68.197 |
| Custo Incorrido Líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (22.034) |
| Encargos financeiros apropriados | |
| | |
| **Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)** | **46.163** |

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

## 19. Seguros

Os seguros são efetuados dentro de uma apólice única denominada "guarda-chuva", onde estão considerados cossegurados todos os empreendimentos que apresentam galpões logísticos.

| Seguradora | Vigência | Limite máximo de garantia |
|---|---|---|
| Mapfre | 10/10/20 a 10/10/21 | R$ 118.450 |

Os seguros são para as operações construídas, sendo que para o período de construção os seguros são efetuados pela Contrutora.
As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

## 20. Eventos subsequentes

Em 30 de junho de 2021 por meio de Ata de Reunião Anual de Sócios, a Sociedade aprovou a distribuição de lucros acumulados no montante de R$20.317 mil.

Em 30 de junho de 2021 foi efetuado a Alteração de Contrato Social para transformação de "Sociedade Empresária Limitada" em "Socidade por ações", alterando a antiga denominação para FULWOOD S/A e ainda no mesmo ato, foi aprovado o aumento de capital de R$107.000 mediante a emissão de 107.000.000 novas ações ordinárias.

No primeiro semestre de 2021 todos os mútuos relacionados na Nota 6 foram liquidados.

Em 25 de junho de 2021 a Companhia adquiriu a participação de 7% no valor de R$2.573 de uma empresa que irá desenvolver um empreendimento em Vinhedo.

Em 12 de julho de 2021 a Companhia adquiriu um terreno, pela investida FW10, no valor de R$ 9.500 o qual será objeto de desenvolvimento imobiliário.

## 21. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 27 de agosto de 2021.

**DECLARAÇÃO**

**PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

Eu, **GILSON SCHILIS**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.991.758, inscrito no CPF/ME sob o nº 032.761.998-82, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores da **FULWOOD S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 17.943.792/0001-30 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), que juntamente com os demais diretores da Companhia: **(a)** reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e **(b)** reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, especialmente elaboradas para fins de registro, nos termos dos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM 480.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

**GILSON SCHILIS**

Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores

**DECLARAÇÃO**

**PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

Eu **FERNANDO PASMANIK SCHILIS**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 34.211.211-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 353.787.488-01, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na qualidade de Diretor Comercial da **FULWOOD S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 17.943.792/0001-30 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), que juntamente com os demais diretores da Companhia: **(a)** reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e **(b)** reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, especialmente elaboradas para fins de registro, nos termos dos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM 480.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

**FERNANDO PASMANIK SCHILIS**

Diretor Comercial

**DECLARAÇÃO**

**PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

Eu, **ANDRÉ PEIXOTO DE TOLEDO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 25.652.333-2, inscrito no CPF/ME sob o nº 262.456.898-05, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060 , na qualidade de Diretor Jurídico da **FULWOOD S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 17.943.792/0001-30 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), que juntamente com os demais diretores da Companhia: **(a)** reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e **(b)** reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, especialmente elaboradas para fins de registro, nos termos dos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM 480.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

**ANDRÉ PEIXOTO DE TOLEDO**

Diretor Jurídico

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO 30 DE JUNHO DE 2021**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FULWOOD S.A.**
**(Nova denominação de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)**

## Relatório de revisão do auditor independente

## Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
**Em 30 de junho de 2021**

**FULWOOD S.A.**
**(Nova denominação de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)**

**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
**Em 30 de junho de 2021**

**Conteúdo**

**Relatório da Administração**

**Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**

**Balanços patrimoniais individuais e consolidados**

**Demonstrações do resultado individual e consolidado**

**Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados**

**Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas**

**Senhores Acionistas,**

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Fulwood S.A. ("Companhia" ou "FULWOOD"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2021. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

## VISÃO GERAL DA COMPANHIA

Somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1995 iniciamos os trabalhos incorporando galpões e condomínios logístico-industriais, já desenvolvemos mais de 1.092.000m2. Atuamos na incorporação, locação e administração/gestão de galpões logístico-industriais. Nosso foco é na realização de condomínios AAA, com a mais alta sofisticação e tecnologia do mercado, com o objetivo de atrair diversos inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia. Atualmente realizamos a gestão de 90 contratos de locação em 13 condomínios logísticos, nos estados de São Paulo e Minas Gerais.

A Companhia tem como seus principais serviços prestados o acompanhamento do imóvel, tais quais todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário e a manutenção dos ativos. Ainda, como parte do acompanhamento do imóvel, a Companhia atua 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, a Companhia realiza toda a parte gerencial do imóvel, como o pagamento de impostos, seguros e outras despesas envolvendo o ativo. Por fim, a Companhia presta também serviços de consultoria para o fundo VFDL, em que suas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o segundo trimestre de 2021, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita operacional líquida no segundo trimestre de 2021 foi de R$ 31.730 milhões, acumulando uma receita operacional líquida em 30 de junho de 2021 de R$ 69.218 milhões, ponderada ainda pelo recebimento parcelado da venda de dois ativos, o Castelo (FWI) em São Roque venda de 80% para o fundo da VINCI e o Bloco II (FW5) em Extrema, para o fundo da RBR.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução, atingindo 99,14% no segundo trimestre de 2021, contra 96,04% quando comparada com o 1T21. Vale ressaltar que esta taxa de ocupação é de todos os ativos sob administração da Fulwood. A taxa de ocupação dos ativos que a Fulwood é proprietária é de 100%.

Em 26/06/2021 a companhia efetuou a compra de 7% da participação em vinhedo. Além desta participação a empresa ira permutar o restante do terreno de forma que a empresa terá aproximadamente 85% de participação do ativo.

## AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES DE SUA PRÓPRIA EMISSÃO

Não houve emissão para o período.

## POLÍTICA DE REINVESTIMETO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS CONSTANTES DE ACORDO COM OS ACIONISTAS

Art. 14 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até que está atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
(b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202, da Lei 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas; e
(c) o saldo que se verificar após as destinações acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

Parágrafo Primeiro - Os dividendos não reclamados não vencerão juros e, no prazo de 3 (três) anos, reverterão em benefício da Companhia.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral poderá, desde que por votação unânime dos acionistas, deliberar a distribuição inferior ao obrigatório ou, ainda, a retenção de todo lucro.

Art. 15 – A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações trimestrais ou semestrais e, com base em tais balanços, formular propostas para distribuição de resultados, devendo, nesse caso, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas, mediante deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio nos termos do Parágrafo 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e legislação e regulamentação pertinentes, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

## NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

A empresa é focada em valores ESG, abaixo apresentamos as ações e eventos ocorridos durante o ano.

## RELAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EVIDENCIANDO AS MODIFICAÇÕES OCORRIDAS DURANTE O EXERCÍCIO

| Empresas | Controladora/Coligada | Investimento |
|---|---|---|
| FW2 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Coligada | 10.455 |
| FWI Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 8.640 |
| FW5 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 9.994 |
| FW6 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Coligada | 2.857 |
| FW8 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 10 |
| FW11 Logíst. e Emp. Imob. S.A. | Controlada | 2.699 |
| Vinhedo | Coligada | 2.573 |
| **Total** | | **37.228** |

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes SS – não prestaram, em 2021, serviços que não os relacionados a auditoria externa.

## DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

## AGRADECIMENTOS

A administração da Fulwood agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte pelos resultados até agora alcançados.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

# RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
**Fulwood S.A.**
**(Nova denominação de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)**
São Paulo - SP

## Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **Fulwood S.A. ("Companhia")**, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

## Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

## Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

## Ênfase

**Reconhecimento de receita**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

**Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 27 de agosto de 2021.

**BDO RCS Auditores Independentes SS**
**CRC 2 SP 013846/O-1**

**Victor Henrique Fortunato Ferreira**
**Contador CRC 1 SP 223326/O-3**

# FULWOOD S/A

(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)

## Balanços patrimoniais
## Em 30 de junho de 2021 e dezembro de 2020
## (Em milhares de Reais)

**Ativo**

| | Nota | Controladora 30/06/2021 | Controladora 31/12/2020 | Consolidado 30/06/2021 | Consolidado 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 3 | 55.987 | 93.061 | 74.856 | 140.687 |
| Contas a receber | 4 | - | - | 9.016 | - |
| Estoques de imóveis a comercializar | 5 | 20.182 | 15.578 | 72.916 | 41.002 |
| Impostos a recuperar | | 296 | - | 8.001 | 3.664 |
| Outros créditos | | 17 | 142 | 10.941 | 295 |
| Partes relacionadas | 6 | - | 5.607 | - | 2.216 |
| **Total do ativo circulante** | | **76.482** | **114.388** | **175.730** | **187.864** |
| Imobilizado | | 323 | - | 323 | - |
| Dividendos a receber | 6 | 50.000 | - | - | - |
| Investimentos controlas e controladas em conju | 7 | 37.228 | 40.584 | 15.885 | 1.405 |
| | | - | - | | |
| **Total do ativo não circulante** | | **87.551** | **40.584** | **16.208** | **1.405** |
| **Total do ativo** | | **164.033** | **154.972** | **191.938** | **189.269** |

**Passivo e patrimônio líquido**

| | Nota | Controladora 30/06/2021 | Controladora 31/12/2020 | Consolidado 30/06/2021 | Consolidado 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 9.046 | 6.198 | 9.046 | 6.198 |
| Fornecedores | | 58 | - | 58 | - |
| Adiantamento de clientes | 8 | - | - | 27.670 | 33.776 |
| Tributos a pagar | | 16 | 1.869 | 251 | 2.390 |
| Dividendos propostos | 11.4 | 18.948 | 3.518 | 18.948 | 3.518 |
| **Total do passivo circulante** | | **28.068** | **11.585** | **55.973** | **45.882** |
| **Não circulante** | | | | | |
| Partes relacionadas | 6 | 9 | 8.263 | 9 | 8.263 |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 29.369 | 33.784 | 29.369 | 33.784 |
| **Total do passivo não circulante** | | **29.378** | **42.047** | **29.378** | **42.047** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Capital social | 11.1 | 107.010 | 10 | 107.010 | 10 |
| Transações de capital | 11.3 | - | 5.756 | - | 5.756 |
| Adiantamento p/ futuro aumento de cap | 11.5 | - | 413 | - | 413 |
| Reserva de lucros | 11.6 | (423) | 95.161 | (423) | 95.161 |
| **Total patrimônio líquido** | | **106.587** | **101.340** | **106.587** | **101.340** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **164.033** | **154.972** | **191.938** | **189.269** |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do resultado
## Período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020
## (Em milhares de Reais)

| | | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nota | 01/04/2021 à | 01/01/2021 à | 01/04/2020 à | 01/01/2020 à | 01/04/2021 à | 01/01/2021 à | 01/04/2020 à | 01/01/2020 à |
| **Receita operacional líquida** | 12 | **(19)** | **789** | **-** | **-** | **31.730** | **69.218** | **10** | **20** |
| (-) Custo de vendas | 13 | - | - | - | - | (15.291) | (31.356) | - | - |
| **Lucro bruto** | | **(19)** | **789** | **-** | **-** | **16.439** | **37.862** | **10** | **20** |
| **Receitas/(despesas) operacionais** | | | | | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | | (2.361) | (4.034) | (7) | 56 | (5.023) | (8.836) | (11) | 48 |
| Tributárias | | (901) | (1.003) | - | (1) | (927) | (1.059) | (9) | (13) |
| Equivalência patrimonial | 7 | 13.030 | 30.540 | 23.605 | 23.676 | 181 | 219 | 23.609 | 23.678 |
| **Total de receitas operacionais** | | **9.768** | **25.503** | **23.598** | **23.731** | **(5.769)** | **(9.676)** | **23.589** | **23.713** |
| **Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos** | | **9.749** | **26.292** | **23.598** | **23.731** | **10.670** | **28.186** | **23.599** | **23.733** |
| Receitas financeiras | 14 | 506 | 890 | 173 | 354 | 698 | 1.281 | 173 | 354 |
| Despesas financeiras | 14 | (821) | (1.618) | (201) | (412) | (822) | (1.619) | (201) | (412) |
| **Resultado financeiro líquido** | | **(315)** | **(728)** | **(28)** | **(58)** | **(124)** | **(338)** | **(28)** | **(58)** |
| **Resultado antes dos tributos sobre o lucro** | | **9.434** | **25.564** | **23.570** | **23.673** | **10.546** | **27.848** | **23.571** | **23.675** |
| Imposto de Renda e Contribuição social | 15 | - | - | (53) | (109) | (1.112) | (2.284) | (54) | (111) |
| **Lucro líquido do período** | | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** |
| Lucro líquido por ações - R$ - básico | 11.7 | 0,09 | 0,24 | 2.351,70 | 2.356,40 | | | | |
| Lucro líquido por ações - R$ - diluído | 11.7 | 0,09 | 0,24 | 2.351,70 | 2.356,40 | | | | |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do resultado abrangente
## Período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020
## (Em milhares de Reais)

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01/04/2021 | 01/01/2021 | 01/04/2020 | 01/01/2020 | 01/04/2021 | 01/01/2021 | 01/04/2020 | 01/01/2020 |
| | à | à | à | à | à | à | à | à |
| **Lucro líquido do período** | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado abrangente total** | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** | **9.434** | **25.564** | **23.517** | **23.564** |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
## Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020
## (Em milhares de Reais)

| | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital | Transações de capital | Reserva de lucros | Lucro/(prejuízos) acumulados | Total do patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos em 31 de dezembro de 2019** | **10** | **413** | **5.756** | **11.154** | **-** | **17.333** |
| Distribuição de lucros (Nota 11.4) | - | - | - | (11.154) | - | **(11.154)** |
| Lucro líquido do período | - | - | - | - | 23.564 | **23.564** |
| **Saldos em 30 de junho de 2020** | **10** | **413** | **5.756** | **-** | **23.564** | **29.743** |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2020** | **10** | **413** | **5.756** | **95.161** | **-** | **101.340** |
| Aumento de capital | 107.000 | (413) | (5.756) | (100.831) | - | **-** |
| Lucro líquido do período | - | - | - | - | 25.564 | **25.564** |
| Distribuição de lucros (Nota 11.4) | - | - | - | (20.317) | - | **(20.317)** |
| **Saldos em 30 de junho de 2021** | **107.010** | **-** | **-** | **(25.987)** | **25.564** | **106.587** |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações dos fluxos de caixa
## Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020
## (em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | 30/06/2020 | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | | |
| **Lucro líquido (prejuízo) do período** | **25.564** | **23.673** | **27.848** | **23.675** |
| **Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais** | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (30.540) | (23.676) | (219) | (23.678) |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | 1.547 | 412 | 1.547 | 412 |
| **Aumentos/(reduções) nos ativos e passivos** | | | | |
| Contas a receber | - | - | (9.016) | - |
| Estoques de imóveis a comercializar | (4.604) | (65) | (31.914) | (5.543) |
| Valores partes relacionadas | (2.647) | 7.918 | (6.038) | 7.931 |
| Tributos a recuperar | (296) | (29) | (4.337) | (29) |
| Outros contas | 125 | 18 | (10.647) | 18 |
| Dividendos propostos | 15.430 | 10.546 | 15.430 | 10.546 |
| Pagamento de juros empréstimos | (1.386) | (412) | (1.386) | (412) |
| Fornecedores a Pagar | 58 | - | 58 | - |
| Adiantamento e clientes | - | - | (6.106) | - |
| Tributos a recolher | (341) | - | (436) | - |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (1.512) | (28) | (3.987) | (30) |
| **Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais** | **1.398** | **18.357** | **(29.203)** | **12.890** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | | |
| Dividendos recebidos | - | 30.303 | - | 30.303 |
| Aquisição de participações em coligadas/controladas | (21.070) | (5.466) | (14.260) | (5.170) |
| Redução de participações em coligadas/controladas | 4.966 | 10.106 | - | 15.264 |
| Aquisição de Bens do Imobilizado | (323) | - | (323) | - |
| **Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investime** | **(16.427)** | **34.943** | **(14.583)** | **40.397** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | | |
| Pagamento de principal empréstimos | (1.728) | (952) | (1.728) | (952) |
| Distribuição de lucros | (20.317) | (11.154) | (20.317) | (11.154) |
| **Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiam** | **(22.045)** | **(12.106)** | **(22.045)** | **(12.106)** |
| **Aumento/ (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa** | **(37.074)** | **41.194** | **(65.831)** | **41.181** |
| Saldo final de caixa e equivalentes de caixa | 55.987 | 60.222 | 74.856 | 60.228 |
| Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa | 93.061 | 19.028 | 140.687 | 19.047 |
| **Aumento/ (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa** | **(37.074)** | **41.194** | **(65.831)** | **41.181** |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

# FULWOOD S/A

**(Antiga denominação FUL-LOG LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

## Demonstrações do valor adicionado
## Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020
## (em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/21 | 30/06/20 |
| **Receitas** | | | | |
| Venda de mercadorias, produtos e serviços | 964 | - | 72.010 | 22 |
| **Insumo adquirido de terceiros** | | | | |
| Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos | - | - | (31.356) | - |
| Materias, energia, serviços de terceiros e outros | (4.034) | 56 | (8.836) | 48 |
| **Valor adicionado (absorvido) bruto** | **(3.070)** | **56** | **31.818** | **70** |
| **Valor líquido produzido (absorvido)** | **(3.070)** | **56** | **31.818** | **70** |
| **Valor adicionado recebido em transferência** | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 30.540 | 23.676 | 219 | 23.678 |
| Receitas financeiras | 890 | 354 | 1.281 | 354 |
| **Valor total adicionado recebido em transferência** | **31.430** | **24.030** | **1.500** | **24.032** |
| **Valor adicionado total a distribuir** | **28.360** | **24.086** | **33.318** | **24.102** |
| **Distribuição do valor adicionado** | **28.360** | **24.086** | **33.318** | **24.102** |
| **Impostos taxas e contribuições** | | | | |
| Federais | 1.131 | 110 | 6.088 | 125 |
| Municipais | 47 | - | 47 | 1 |
| | **1.178** | **110** | **6.135** | **126** |
| **Remuneração de capital de terceiros** | | | | |
| Despesas financeiras | 1.618 | 412 | 1.619 | 412 |
| | **1.618** | **412** | **1.619** | **412** |
| **Remuneração do capital próprio** | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 25.564 | 23.564 | 25.564 | 23.564 |
| | **25.564** | **23.564** | **25.564** | **23.564** |

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

## 1. Contexto operacional

Em 30 de junho de 2021 a FULWOOD S/A ("FULWOOD" ou "Companhia"), efetuou a transformação do tipo jurídico, a qual passa de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, alterando a antiga denominação da FUL-LOG Logística e Participações Ltda. ("Ful-LOG"), a qual foi constituída em abril de 2013. A Companhia está localizada na Rua Funchal, nº 375, cj.41, sala 9, Vila Olímpia - São Paulo - SP.

A FULWOOD e suas subsidiárias tem como objeto social: (i) a prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns; (ii) movimentação de mercadorias; (iii) gestão de depósitos e armazéns; (iv) prestação de serviços de consultoria na área logística; (v) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeiras e administrativas; (vi) administração e locação de bens próprios; (vii) incorporação de imóveis e participações em fundos de investimentos imobiliários e empreendimentos em geral; (viii) participação em outras sociedades. Atualmente, a Companhia não tem atividades operacionais com geração de receita e participa em outras sociedades.

### 1.1 Empreendimentos do Grupo

A coligada FW2 tem por objeto social específico o planejamento, desenvolvimento de projetos, incorporação, desmembramento, divulgação, comercialização, compra, venda e locação de centros logísticos.

A investida FW4 e FW6 tem como objeto social a (i) prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns e depósitos; (ii) a movimentação de mercadorias; (iii) a gestão de depósitos e armazéns, por conta própria e de terceiros; (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos; (v) a locação de imóveis próprios; (vi) a exploração de imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais; (vii) a prestação de serviços de consultoria na área de logística.

A controlada FWI tem por objeto social (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento do setor aeroportuário na cidade de São Roque-SP.

A controlada FW7 tem por objeto social (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Extrema-MG.

### 1.1. Situação da COVID-19

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 3/2020 ("OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020"), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a Pandemia da Covid-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância da Companhia e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Pandemia da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia da Covid-19 em suas atividades, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as informações trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela Pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

## 2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

### 2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às informações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas presentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Todos os valores apresentados nessas informações trimestrais, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas informações trimestrais individuais e consolidadas.

No trimestre findo em 30 de junho de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| Caixa e bancos | 203 | 28 | 203 | 28 |
| Aplicações financeiras | 55.784 | 93.033 | 74.653 | 140.659 |
| | **55.987** | **93.061** | **74.856** | **140.687** |

Refere-se, substancialmente, aos saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, os resgates são realizados em prazo inferior a 90 dias sem que haja penalidade na rentabilidade. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha. As aplicações são em CDB, sendo que remuneração média destes investimentos variou entre 100,5% a 101,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e taxas de 5%a.a. Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação.

## 4. Contas a receber

Os montantes classificados na rubrica de contas a receber a saldos a receber, referem-se a valores a receber decorrentes da venda do estoque das investidas:

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 |
| Contas a receber (FW5) (a) | 9.016 | - |
| | 9.016 | - |

**(a)** Refere-se ao valor a receber referente a venda de 50% do galpão da investida FW5.

## 5. Estoques de imóveis a comercializar

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| Projeto Guarulhos | 388 | 370 | 388 | 370 |
| Projeto Atibaia | - | 702 | - | 702 |
| Projeto Itupeva (a) | - | 121 | - | 121 |
| Projeto Osasco (b) | 19.794 | 14.385 | 19.794 | 14.385 |
| FW5 Bloco 2 (c) | - | - | 47.980 | 21.095 |
| Castelo 57 São Roque (d) | - | - | 2.055 | 938 |
| FW7 Extrema Business Park | - | - | - | 3.391 |
| FW11 | - | - | 2.699 | - |
| | 20.182 | 15.578 | 72.916 | 41.002 |

**(a)** Em 2020 refere-se a promessa de compra e venda de um terreno em Itupeva, existiam condições precedentes as quais não foram cumpridas e em 2021 foi desfeito a promessa.
**(b)** Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado.
**(c)** Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado
**(d)** Está em obras com previsão de conclusão em 2022.

A Fulwood mantém o referido ativo classificado na rubrica de imóveis a comercializar, uma vez que a venda é o objetivo principal. A existência de contratos de locação faz parte do plano da Administração a fim de agregar valor ao ativo com o intuito de facilitar a venda futura.

## 6. Transações e saldos com partes relacionadas

### Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no passivo não circulante refere-se a saldos transferidos entre as empresas do Grupo Fulwood. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros não sendo exigíveis a curto prazo, e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| **Ativo circulante** | | | | |
| FW6 | - | 2.216 | - | 2.216 |
| FW7 | - | 3.391 | - | - |
| FW5 (a) | 50.000 | - | - | - |
| | **50.000** | **5.607** | **-** | **2.216** |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| **Passivo não circulante** | | | | |
| FW2 Logística e Empreen. (b) | - | 247 | - | 247 |
| FIP Fulwood Invest. e Particip. | - | 94 | - | 94 |
| FEI Fulwood Empreend. Imob. | - | 7.922 | - | 7.922 |
| FW8 Logística e Empreendim. (b) | 9 | - | 9 | - |
| | **9** | **8.263** | **9** | **8.263** |

(a) Refere-se a dividendos a receber da Investida FW5.
(b) Refere-se a investimentos com passivo a descoberto e/ou saldo a integralizar

### Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 30 de junho de 2021, o contrato social da Companhia não previa remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

## 7. Investimento

### 7.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

| | Participação (%) | | Ativo | | Passivo | | Patrimônio líquido | | Resultado exercício | | Investimentos | | Equivalência | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| FW4 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (a) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 98.572 | - | - | - | 56.214 |
| FW2 Logist. e Empreend. Imob. S.A. | 50,00 | 50,00 | 41.234 | 21.598 | 444 | 5 | 40.790 | 21.593 | (8) | (58) | 10.455 | 1.400 | (4) | (29) |
| FWI Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 36.347 | 11.956 | 27.707 | 5.198 | 8.640 | 6.758 | 1.887 | 2.051 | 8.640 | 6.758 | 1.887 | 2.051 |
| FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. (a) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (8) | - | - | - | (2) |
| FW5 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 60.209 | 61.521 | 50.215 | 29.099 | 9.994 | 32.422 | (4.685) | 25.124 | 9.994 | 32.422 | 28.434 | 25.124 |
| FW6 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | 37,14 | 37,14 | 67.589 | 19.017 | 3.139 | 2.278 | 64.450 | 16.739 | 227 | (6) | 2.857 | (6) | 227 | (6) |
| FW7 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | - | 100,00 | - | 3.391 | - | 4.073 | - | 10 | - | - | - | 10 | - | - |
| FW8 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | 1.659 | - | 1.649 | - | 10 | - | - | - | 10 | - | - | - |
| FW10 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | - | - | 3 | - | (3) | - | (3) | - | - | - | (3) | - |
| FW11 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | 2.699 | - | - | - | 2.699 | - | (1) | - | 2.699 | - | (1) | - |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (c) | 7,80 | - | 11.403 | - | 4.209 | - | 7.194 | - | (40) | - | 2.573 | - | - | - |
| **Total** | | | | | | | | | | | **37.228** | **40.584** | **30.540** | **83.352** |

**(a)** A FW4 e FW3 foram extintas em 2020.
**(b)** Empresa criada em 2021 para alocação de novos projetos.
**(c)** Em 25 de junho de 2021 a Companhia adquiriu a participação de 7% no valor de R$2.573 de uma empresa que irá desenvolver um empreendimento em Vinhedo.

### 7.1.1. Movimentação dos investimentos

| | 30/06/21 | 31/12/20 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **40.584** | **23.769** |
| (+) Adições (a) | 21.070 | 6.962 |
| (-) Redução de capital (b) | (4.966) | (7.257) |
| (-) Recebimento de dividendos desproporcional (c) | (50.000) | (66.242) |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | 30.540 | 83.352 |
| **Saldo Final** | **37.228** | **40.584** |

**(a)** Em 2020 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$1.243), (FW5 – R$5.215), (FW6 – R$10), (FW7 – R$10), (FWI – R$417) e (FW4 – R$67). Em 2021 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$9.057), (FW6 – R$2.626) (FW7 – R$4.102), (FW11 – R$2.699), (Vinhedo – R$2.573) e (Outros – R$13) .

**(b)** Em 2020 refere-se a redução na (FW4 – R$7.257). Em 2021 refere-se a redução na (FW5 – R$855) e (FW7 – R$ 4.111).

**(c)** Em 2020 refere-se aos dividendos recebidos da (FW4 – R$66.242). Em 2021 refere-se a dividendos da (FW5 – R$50.000).

## 7.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

| | Participação (%) | | Ativo | | Passivo | | Patrimônio líquido | | Resultado exercício | | Investimentos | | Equivalência | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| FW4 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (a) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 98.572 | - | - | - | 56.214 |
| FW2 Logist. e Empreend. Imob. S.A. | 50,00 | 50,00 | 41.234 | 21.598 | 444 | 5 | 40.790 | 21.593 | (8) | (58) | 10.455 | 1.401 | (4) | (29) |
| FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. (a) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (8) | - | - | - | (2) |
| FW6 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. | 37,14 | 37,14 | 67.589 | 19.017 | 3.139 | 2.278 | 64.450 | 16.739 | 227 | (6) | 2.857 | 4 | 227 | (6) |
| FW10 Logist. e Empreend. Imob. Ltda. (b) | 100,00 | - | - | - | 3 | - | (3) | - | (3) | - | - | - | (3) | - |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (c) | 7,80 | - | 11.403 | - | 4.209 | - | 7.194 | - | (40) | - | 2.573 | - | - | - |
| **Total** | | | | | | | | | | | **15.885** | **1.405** | **2:** | **56.** |

**(a)** A FW4 e FW3 foram extintas em 2020.
**(b)** Empresa criada em 2021 para alocação de novos projetos.
**(c)** Em 25 de junho de 2021 a Companhia adquiriu a participação de 7% no valor de R$2.573 de uma empresa que irá desenvolver um empreendimento em Vinhedo.

### 7.2.1. Movimentação dos investimentos

| | 30/06/21 | 31/12/20 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | 1.405 | 17.385 |
| (+) Adições (a) | 14.260 | 1.320 |
| (-) Redução de capital (b) | - | (7.257) |
| (-) Recebimento de dividendos desproporcional (c) | - | (66.220) |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | 220 | 56.177 |
| **Saldo Final** | **15.885** | **1.405** |

**(a)** Em 2020 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$1.243), (FW5 – R$5.215), (FW6 – R$10), (FW7 – R$10), (FWI – R$417) e (FW4 – R$67). Em 2021 refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$9.057), (FW6 – R$2.626), (Vinhedo – R$2.573) e (Outros – R$4).
**(b)** Em 2020 refere-se a redução na (FW4 – R$7.257).
**(c)** Em 2020 refere-se aos dividendos recebidos da (FW4 – R$66.242).

## 8. Adiantamento de clientes

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 |
| Extrema Business Park (FW5) (b) | - | 28.996 |
| FWI Logíst. e Empreend. Imob. Ltda (a) | 27.670 | 4.780 |
| | **27.670** | **33.776** |

**(a)** Refere-se a diferença do valor recebido e do apropriado pela evolução da obra referente a venda de 80% do empreendimento realizado pela investida FWI.
**(b)** Refere-se a diferença do valor recebido e do apropriado pela evolução da obra referente a venda de 50% do empreendimento realizado pela investida FW5.

## 9. Empréstimos e financiamentos

| | | | | Controladora e Consolidado | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Modalidade** | **Início** | **Venc.** | **Taxa** | **30/06/21** | **31/12/20** |
| Cédula bancária (i) | 15/06/18 | 17/06/24 | IPCA+8,45%a.a | 5.714 | 6.667 |
| Financiamento (ii) | 25/08/20 | 25/08/25 | 9,77%a.a | 9.701 | 10.315 |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/24 | CDI+4,3%a.a | 8.000 | 8.000 |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54a.a | 8.000 | 8.000 |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54a.a | 7.000 | 7.000 |
| | | | | **38.415** | **39.982** |
| Circulante | | | | 9.046 | 6.198 |
| Não circulante | | | | 29.369 | 33.784 |

### Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

| | 30/06/21 | 31/12/20 |
|---|---|---|
| 2022 | 10.650 | 10.650 |
| 2023 | 10.650 | 10.650 |
| 2024 | 8.069 | 9.030 |
| 2025 | - | 3.454 |
| | **29.369** | **33.784** |

**(i)** Referem-se a operações de crédito para investimentos em coligadas/controladas, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados;
**(ii)** Referem-se a operações de crédito com o recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

### 9.1. Movimentação do exercício

| | Controladora e Consolidado | |
|---|---|---|
| | 30/06/21 | 31/12/20 |
| **Saldo inicial** | **39.982** | **8.571** |
| Captações | - | 33.000 |
| Pagamento de principal (amortização) | (1.728) | (1.905) |
| Pagamento de juros (amortização) | (1.386) | (638) |
| Encargos sobre financiamentos | 1.547 | 954 |
| **Saldo final** | **38.415** | **39.982** |

## 10. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas informações trimestrais, nos períodos findos em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1. Capital social

Em 30 de junho de 2021 o capital social é de R$107.010 (em 31 de dezembro de 2020 - R$10). Esse montante está representado por 107.010.000 ações ordinárias (em 31 de dezembro de 2021 -10.000 cotas), totalmente subscritas, no valor total de R$ 1,00 (Um Real).

Em 26 de junho de 2021 foi efetuado a Alteração de Contrato Social para Transformação de Sociedade Empresária Limitada em Sociedade por ações e no mesmo ato, foi aprovado o aumento de capital de R$107.000 mediante a emissão de 107.010.000 novas ações ordinárias.

### 11.2. Mudança de participação em controladas

As diferenças entre os valores pagos e o montante contábil decorrentes das variações em controladas que resultem em perda de controle, considerando que se tratam de transações de capital, ou seja, transações com os acionistas, na qualidade de proprietários estão sendo demonstradas conforme relatadas na Nota Explicativa nº 9.1.

### 11.3. Transações de capital

Nos anos de 2015 e 2016 quando do aumento de capital em função da entrada da sócia Olgerbea Participações Imobiliárias Ltda. na sociedade da investida FW2, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R$ 5.756, registrado no Patrimônio líquido, o saldo foi integralizado em 26 de junho de 2021.

### 11.4. Dividendos

Os lucros apurados terão a destinação que lhes será dada pelos sócios em reunião de quotistas. Em 31 de dezembro de 2020 havia saldo de R$3.518 decorrente de dividendos acumulados propostos.

### 11.5. Adiantamento para futuro aumento de capital

O adiantamento para futuro aumento de capital refere-se aos aportes efetuados pelos quotistas que em 26 de junho de 2021 integralizaram o saldo de R$ 413 (R$ 413 em 2020).

### 11.6. Reserva de lucros

O Saldo que se verificar após as destinações legais, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

### 11.7. Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo e em 30 de junho de 2021 e 30 de junho de 2020.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações da controladora, pela quantidade de ações disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por mil ações:

| | Controladora | |
|---|---|---|
| | 30/06/21 | 30/06/20 |
| Lucro líquido | 9.434 | 23.564 |
| Quantidade ações | 107.010 | 10 |
| Lucro por ação | **0,09** | **2.356,40** |

## 12. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado |
| | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 |
| Receita de venda de imóveis | - | - | - | - | 30.667 | 69.708 | - | - |
| Receita de prestação de serviços | - | 947 | - | - | 44 | 991 | - | - |
| Receita de locação | 4 | 17 | - | - | 1.288 | 1.311 | 11 | 22 |
| Receita bruta | 4 | 964 | - | - | 31.999 | 72.010 | 11 | 22 |
| Impostos incidentes | (23) | (175) | - | - | (269) | (2.792) | (1) | (2) |
| | **(19)** | **789** | **-** | **-** | **31.730** | **69.218** | **10** | **20** |

A Empresa apresenta a nota explicativa de receita operacional líquida em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, conforme item 112A, divulgando a conciliação da receita bruta tributável e outras contas de controle.

## 13. Custo dos imóveis vendidos

| | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado |
| | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 |
| Custo com venda de imóveis | (15.291) | (31.356) | - | - |
| | **(15.291)** | **(31.356)** | **-** | **-** |

Os custos com venda de imóveis são constituído basicamente de terrenos e custos de construções ligados a galpões logísticos.

## 14. Resultado financeiro

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado |
| | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 |
| **Despesas financeiras** | | | | | | | | |
| Juros sobre empréstimos | (627) | (1.223) | (74) | (175) | (627) | (1.223) | (74) | (175) |
| Despesas com swap | (158) | (323) | (127) | (237) | (158) | (323) | (127) | (237) |
| Outras despesas financeiras | (36) | (72) | - | - | (37) | (73) | - | - |
| | **(821)** | **(1.618)** | **(201)** | **(412)** | **(822)** | **(1.619)** | **(201)** | **(412)** |

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado | Trimestre | Acumulado |
| | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 | 30/06/21 | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/20 |
| **Receitas financeiras** | | | | | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 506 | 889 | 173 | 354 | 698 | 1.280 | 173 | 354 |
| Outras receitas financeiras | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| | **506** | **890** | **173** | **354** | **698** | **1.281** | **173** | **354** |
| **Resultado financeiro líquido** | **(315)** | **(728)** | **(28)** | **(58)** | **(124)** | **(338)** | **(28)** | **(58)** |

## 15. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/21 | 30/06/20 | 30/06/21 | 30/06/20 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 25.546 | 23.673 | 10.546 | 23.675 |
| Alíquota vigente | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa nominal | (8.686) | (8.049) | (3.856) | (8.050) |
| Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes | | | | |
| Resultado da equivalência patrimonial | 10.384 | 8.050 | 74 | 8.051 |
| Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido | (1.698) | (110) | 1.498 | (112) |
| | - | (109) | (2.284) | (111) |

## 16. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando a liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

O principal instrumento financeiro usualmente utilizados pela Companhia são aqueles registrados na Rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”.

### a. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

**Gestão de capital**

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

**Risco de liquidez**

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados, buscando sempre aumentar a assertividade e a revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento à aquisição de terrenos e edificações.

### Risco de crédito

É o risco da 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. Para mitigar tais riscos, a Companhia adota uma administração conservadora ao realizar depósitos em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

### Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimo com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação do IPCA, CDI e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros o saldo de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de junho de 2021, 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%:

| Indicadores | Saldo contábil | Cenário I<br>Provável | Cenário II<br>(25%) | Cenário III<br>(50%) |
|---|---|---|---|---|
| CDI (i) | | 2,75% | 2,06% | 1,38% |
| Aplicações financeiras (i) | **74.653** | **2.053** | **1.538** | **1.030** |
| Empréstimos e financiamentos (i) | **(38.415)** | **(1.056)** | **(791)** | **(530)** |

**(i)** Ativos e passivos analisados pelo CDI

### Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** -Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível2** -Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3** -Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia ao valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

| | | | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Classificação | Nível | 30/06/21 | 31/12/20 | 30/06/21 | 31/12/20 |
| **Ativos financeiros** | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | Valor justo por meio do resultado | 2 | 55.987 | 93.061 | 74.856 | 140.687 |
| Contas a receber | Custo amortizado | - | - | - | 9.016 | - |
| Partes relacionadas | Custo amortizado | 2 | 50.000 | 5.607 | - | 2.216 |
| **Passivos financeiros** | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | Valor justo por meio do resultado | 2 | 38.415 | 39.982 | 38.415 | 39.982 |
| Fornecedores | Custo amortizado | - | 58 | - | 58 | - |
| Partes relacionadas | Custo amortizado | 2 | 9 | 8.263 | 99 | 8.263 |

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- **Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e fornecedores** - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- **Empréstimos e financiamentos-** As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2020.

## 17. Informações por segmento

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado por vendas e locações temporárias, o qual contempla empreendimentos de galpões industriais.

## 18. Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.
As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

| | 31/03/2021 |
|---|---|
| (i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas | |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Receita de Vendas Contratadas | 246.113 |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | 126.332 |
| Receita de Vendas Apropriadas | - |
| Distratos - receitas estornadas | - |
| **Total** | **126.332** |
| **Receita de Vendas a Apropriar (a-b)** | **119.781** |
| (ii) Receita Indenização por distratos | - |
| (iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita | - |
| (iv) Provisão para Distratos (Passivo) | |
| Ajustes em Receitas Apropriadas | |
| Ajustes em Contas a Receber de Clientes | |
| Receita por indenização por distratos | |
| Ajustes em Adiantamento de Clientes | - |
| **Total** | **-** |
| (v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas | |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | (127.020) |
| Custo Incorrido Líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | 55.391 |
| Encargos financeiros apropriados | |
| (c) Distratos - Custos de construção | - |
| Distratos - encargos financeiros | |
| **Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)** | **(71.692)** |
| (vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | 68.197 |
| Custo Incorrido Líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (49.224) |
| Encargos financeiros apropriados | |
| **Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)** | **18.973** |

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

## 19. Seguros

Os seguros são efetuados dentro de uma apólice única denominada "guarda-chuva", onde estão considerados cossegurados todos os empreendimentos que apresentam galpões logísticos.

| Seguradora | Vigência | Limite máximo de garantia |
|---|---|---|
| Mapfre | 10/10/20 a 10/10/21 | R$ 118.450 |

Os seguros são para as operações construídas, sendo que para o período de construção os seguros são efetuados pela Construtora.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

## 20. Eventos subsequentes

Em 12 de julho de 2021 a Companhia adquiriu um terreno, pela investida FW10, no valor de R$ 9.500 o qual será objeto de desenvolvimento imobiliário.

## 21. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das informações trimestrais, individuais e consolidadas, em 27 de agosto de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Índice


## 1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores 2

## 2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 3

2.3 - Outras Informações Relevantes 4

## 3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 5

3.2 - Medições Não Contábeis 6

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 8

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 9

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 11

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 12

3.7 - Nível de Endividamento 13

3.8 - Obrigações 14

3.9 - Outras Informações Relevantes 15

## 4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 16

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 56

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 59

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 62

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 64

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 66

4.7 - Outras Contingências Relevantes 68

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 69

# Índice

## 5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 70
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 76
5.3 - Descrição Dos Controles Internos 78
5.4 - Programa de Integridade 80
5.5 - Alterações significativas 84
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 85

## 6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 86
6.3 - Breve Histórico 87
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 89
6.6 - Outras Informações Relevantes 90

## 7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 91
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 105
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 106
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 107
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 118
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 119
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 129
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 130
7.8 - Políticas Socioambientais 131
7.9 - Outras Informações Relevantes 132

## 8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 134
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 135
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 136

# Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 137

## 9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 138

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 139

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 140

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 145

9.2 - Outras Informações Relevantes 149

## 10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 150

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 166

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 169

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 170

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 172

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 174

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 175

10.8 - Plano de Negócios 176

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 178

## 11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 180

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 181

## 12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 182

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 189

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 192

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 195

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 196

12.7/8 - Composição Dos Comitês 200

# Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 202

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 204

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 205

12.12 - Outras informações relevantes 206

**13. Remuneração Dos Administradores**

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 207

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 212

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 216

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 217

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 218

13.6 - Opções em Aberto 219

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 220

13.8 - Precificação Das Ações/opções 221

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 222

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 223

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 224

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 225

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 226

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 227

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 228

13.16 - Outras Informações Relevantes 229

**14. Recursos Humanos**

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 230

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 231

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 232

# Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 233

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 234

## 15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 235

15.3 - Distribuição de Capital 237

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 238

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 239

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 240

15.7 - Principais Operações Societárias 241

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 244

## 16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 245

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 247

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 251

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 254

## 17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 255

17.2 - Aumentos do Capital Social 256

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 257

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 258

17.5 - Outras Informações Relevantes 259

## 18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 260

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 261

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 262

# Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 263

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 264

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 265

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 266

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 267

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 268

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 269

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 270

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 271

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 272

**19. Planos de Recompra/tesouraria**

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 273

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 274

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 275

**20. Política de Negociação**

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 276

20.2 - Outras Informações Relevantes 277

**21. Política de Divulgação**

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 278

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 280

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 282

21.4 - Outras Informações Relevantes 283

# 1.0 - Identificação dos responsáveis

| | |
|---|---|
| **Nome do responsável pelo conteúdo do formulário** | **Gilson Schilis** |
| **Cargo do responsável** | Diretor Presidente/Relações com Investidores |

## 1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores

**DECLARAÇÃO**

**PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

**GILSON SCHILIS**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.991.758, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 032.761.998-82, na qualidade de Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores da **Fulwood S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 17.943.792/0001-30, com sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

**GILSON SCHILIS**

Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores

## 2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

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

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

## 2.3 - Outras Informações Relevantes

### 2.3 - Outras informações relevantes

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

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

## 3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

| (Reais) | Últ. Inf. Contábil (30/06/2021) | Exercício social (31/12/2020) | Exercício social (31/12/2019) | Exercício social (31/12/2018) |
|---|---|---|---|---|
| Patrimônio Líquido | 106.587.000,00 | 101.340.000,00 | 17.333.000,00 | 18.846.000,00 |
| Ativo Total | 191.938.000,00 | 189.269.000,00 | 45.094.000,00 | 51.761.000,00 |
| Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos | 69.218.000,00 | 72.340.000,00 | 40.000,00 | 6.000,00 |
| Resultado Bruto | 37.862.000,00 | 47.492.000,00 | 40.000,00 | 6.000,00 |
| Resultado Líquido | 25.564.000,00 | 97.160.000,00 | 34.837.000,00 | 12.692.000,00 |
| Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades) | 107.010.000 | 0 | 0 | 0 |
| Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade) | 1,000000 | 0,000000 | 0,000000 | 0,000000 |
| Resultado Básico por Ação | 0,240000 | 0,000000 | 0,000000 | 0,000000 |
| Resultado Diluído por Ação | 0,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

# 3.2 - Medições Não Contábeis

## 3.2 - Medições não contábeis

### (a) Informar o valor das medições não contábeis

A Companhia divulgou nos três últimos exercícios sociais e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 as seguintes medições não contábeis:

| (em R$ milhares, exceto %) | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|---|
| EBITDA | 28.186 | 101.884 | 35.328 | 12.728 |
| Margem EBITDA | 40,72% | 140,84% | 88.320,00% | 212.133,33% |

**EBITDA e Margem EBITDA**

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

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

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

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

| (em R$ milhares, exceto %) | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|---|
| Lucro líquido | 25.564 | 97.160 | 34.837 | 12.692 |
| (+) IRPJ/CSSL corrente | 2.284 | 4.418 | 311 | 36 |
| (+) Resultado financeiro líquido | 338 | 306 | 180 | - |
| **EBITDA** | **28.186** | **101.884** | **35.328** | **12.728** |
| Receita operacional líquida | 69.218 | 72.340 | 40 | 6 |
| **Margem EBITDA** | **40,72%** | **140,84%** | **88.320,00%** | **212.133,33%** |

## 3.2 - Medições Não Contábeis

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

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

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

# 3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

## 3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Ocorreram os seguintes eventos após as últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, cuja emissão foi autorizada em 27 de agosto de 2021:

Em 12 de julho de 2021 a Companhia adquiriu um terreno, pela investida FW10, no valor de R$ 9.500 mil o qual será objeto de desenvolvimento imobiliário.

# 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

## 3.4 - Política de destinação dos resultados

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **(a) Regras sobre retenção de lucros** | Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. | Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. | Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. |
| **(a.i) Valores das retenções de lucros** | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. |
| **(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados** | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. | Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas retenções de lucros nesse exercício social. |
| **(b) Regras sobre distribuição de dividendos** | Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. | Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. | Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia era constituída sob a forma de sociedade limitada e adotava como prática de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social e na Lei das Sociedades por Ações, aplicável supletivamente à Companhia, que prevê que a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio. |

## 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **(c) Periodicidade das distribuições de dividendos** | Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu contrato social e no código civil, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.<br>Adicionalmente, conforme previsto em seu contrato social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia. | Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu contrato social e no código civil, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.<br>Adicionalmente, conforme previsto em seu contrato social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia. | Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia adotava como prática de distribuição de dividendos as previsões contidas em seu contrato social e no código civil, que prevê destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros será aprovada por sócios representando a maioria do capital social, podendo os lucros serem distribuídos proporcionalmente ou não à participação de cada sócio.<br>Adicionalmente, conforme previsto em seu contrato social, a Companhia poderia elaborar balanços semestrais ou em menor período a fim de determinar ou alocar os resultados de tais períodos, e qualquer lucro poderia ser distribuído aos sócios após deliberação de sócios representando a maioria do capital social da Companhia. |
| **(d) Restrições à distribuição de dividendos** | Salvo pelo disposto no Código Civil e no contrato social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. | Salvo pelo disposto no Código Civil e no contrato social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. | Salvo pelo disposto no Código Civil e no contrato social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. |
| **(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 2020, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados. | Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados. | Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação dos resultados. |

## 3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

| (Reais) | Últ. Inf. Contábil | Exercício social 31/12/2020 | Exercício social 31/12/2019 | Exercício social 31/12/2018 |
|---|---|---|---|---|
| Lucro líquido ajustado | 0,00 | 97.160.000,00 | 34.837.000,00 | 12.692.000,00 |
| Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%) | 0,000000 | 13,500000 | 104,400000 | 0,000000 |
| Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%) | 0,000000 | 95,900000 | 201,000000 | 67,300000 |
| Dividendo distribuído total | 0,00 | 13.153.000,00 | 36.375.000,00 | 0,00 |
| Lucro líquido retido | 0,00 | 84.007.000,00 | 11.154.000,00 | 12.692.000,00 |
| Data da aprovação da retenção | | 26/06/2021 | 31/01/2020 | 28/02/2019 |

| Lucro líquido retido | Montante | Pagamento dividendo | Montante | Pagamento dividendo | Montante | Pagamento dividendo | Montante | Pagamento dividendo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| Ordinária | 0,00 | | | | | | | |
| **Dividendo Obrigatório** | | | | | | | | |
| Ordinária | | | 13.153.000,00 | 30/11/2020 | 34.387.000,00 | 18/12/2019 | 0,00 | |

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

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

O montante de dividendos declarados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 20.317mil, dos quais R$ 20.317 mil foram declarados à conta de reserva de lucros.

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2018, não foram declarados pela Companhia dividendos à conta de lucros retidos nem reservas constituídas em exercícios anteriores.

## 3.7 - Nível de Endividamento

| Exercício Social | Soma do Passivo Circulante e Não Circulante | Tipo de índice | Índice de endividamento | Descrição e motivo da utilização de outro índice |
|---|---|---|---|---|
| **30/06/2021** | 85.351.000,00 | Índice de Endividamento | 0,80076370 | |
| **31/12/2020** | 87.929.000,00 | Índice de Endividamento | 0,86766331 | |

## 3.8 - Obrigações

| Últ. Inf. Contábil (30/06/2021) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipo de Obrigação | Tipo de Garantia | Outras garantias ou privilégios | Inferior a um ano | Um a três anos | Três a cinco anos | Superior a cinco anos | Total |
| Títulos de dívida | Garantia Real | | 9.046.000,00 | 21.300.000,00 | 8.069.000,00 | 0,00 | 38.415.000,00 |
| Total | | | 9.046.000,00 | 21.300.000,00 | 8.069.000,00 | 0,00 | 38.415.000,00 |

**Observação**

As informações referem-se às demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.
Critérios utilizados pela Companhia: os Títulos de Dívida contraídos pela Companhia consistem em contratos de dívida utilizados para capital de giro e em investimentos em expansão da Companhia.

| Exercício social (31/12/2020) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipo de Obrigação | Tipo de Garantia | Outras garantias ou privilégios | Inferior a um ano | Um a três anos | Três a cinco anos | Superior a cinco anos | Total |
| Títulos de dívida | Garantia Real | | 6.198.000,00 | 21.300.000,00 | 12.484.000,00 | 0,00 | 39.982.000,00 |
| Total | | | 6.198.000,00 | 21.300.000,00 | 12.484.000,00 | 0,00 | 39.982.000,00 |

**Observação**

As informações referem-se às demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.
Critérios utilizados pela Companhia: os Títulos de Dívida contraídos pela Companhia consistem em contratos de dívida utilizados para capital de giro e em investimentos em expansão da Companhia.

## 3.9 - Outras Informações Relevantes

### 3.9 - Outras informações relevantes

***Cláusulas de Cross-Default***

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, estávamos sujeitos a cláusulas de *cross-default* em razão de contratos de empréstimo e financiamento e valores mobiliários representativos de dívidas. Para mais informações, vide item 10.1.f deste Formulário de Referência.

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

# 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

## 4.1 - Descrição dos fatores de risco

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

Para os fins deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou reputação, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas neste item "4.1. Fatores de Risco" e no item "4.2. Riscos de Mercado" devem ser compreendidas nesse contexto.

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

### (a) Riscos relacionados à Companhia

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Consequentemente, não podemos prever os efeitos diretos e indiretos da pandemia da COVID-19 e das respostas do governo brasileiro sobre os nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira, incluindo (i) o impacto da COVID-19 em nossa condição financeira e resultados operacionais, incluindo as tendências e perspectivas econômicas gerais, de capital, investimentos e recursos financeiros ou posição de liquidez; (ii) o impacto nas nossas operações futuras; (iii) o impacto em nossas despesas ou acesso a recursos de capital e financiamento, (iv) o surgimento de contingências relevantes relacionadas à COVID-19; (v) como a COVID-19 irá afetar os ativos em nosso balanço patrimonial e a nossa capacidade de registrar oportunamente tais ativos; (vi) a antecipação de quaisquer perdas relevantes, aumentos nas provisões de perdas em operações de crédito, encargos de reestruturação ou outras despesas; (vii) quaisquer alterações na aplicação de julgamentos contábeis devido a dados novos ou revisados; (viii) o valor total da redução na demanda

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

por bens e serviços e interrupções dos canais de venda, especialmente aqueles afetados pelas medidas de isolamento social; (ix) o impacto na relação entre custos e receitas; (x) a incerteza econômica e social geral, incluindo o aumento nas taxas de juros, as variações nas taxas de câmbio, a inflação e o desemprego; (xi) o impacto da pandemia da COVID-19 em nossa capacidade de cumprir as obrigações relacionadas ao nosso endividamento; e (xii) outros impactos e consequências imprevistas.

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

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

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

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

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

Desenvolvemos nossos empreendimentos usando recursos de terceiros e o fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos que servem para honrar os nossos compromissos financeiros. No período de seis meses findo em 30 de junho 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 cinco maiores clientes representaram 100% da nossa receita bruta consolidada no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021. Dessa forma, corremos o risco de crédito desses clientes, consubstanciado na possibilidade de um ou mais clientes deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação. Para informações, vide item 7.4 deste Formulário de Referência.

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

encargos, multas, indenizações, dentre outros), o que, caso ocorra, poderá impactar substancial e negativamente os nossos resultados financeiros.

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, consequentemente, seu interesse por nossos empreendimentos e sua capacidade de pagar os aluguéis correlatos.

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

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

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, nossos cinco maiores clientes responderam por aproximadamente 100,0% da área bruta locável (ABL) dos nossos imóveis, o que corresponde a 1,82% da nossa receita bruta consolidada. Em 30 de junho de 2021, nossos contratos de locação firmados com tais clientes possuíam prazos que variam entre 3 a 10 anos.

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

Em 30 de junho de 2021, a maioria dos contratos de locação firmados com nossos clientes possuíam prazos que variam de 3 a 10 anos. Uma vez encerrado o prazo do contrato de locação, podemos não ser capazes de renovar referidos contratos ou de não os renovar sem termos favoráveis para nós. Caso não consigamos renovar esses contratos em termos favoráveis a nós, podemos não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos ou receber ofertas aceitáveis para o espaço disponível, caso em que nossas receitas de locação poderão ser adversamente afetadas.

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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, consequentemente, nos afetar adversamente.***

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

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

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

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

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

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

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

- identificação de oportunidades para aquisição de imóveis e construção de novos empreendimentos;

- reter nossa base de clientes atual e lograr êxito na captação de novos clientes;

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

***Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos nossos empreendimentos poderão diminuir nossa rentabilidade, prejudicar nossa reputação e, consequentemente, 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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias- primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) greves ou paralisações de trabalhadores da construção civil ou dos caminhoneiros; (v) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vi) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (viii) compra de materiais; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez de materiais de construção ou volatilidade nos seu preço; (xi) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xiii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xiv) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos desenvolvidos por nós poderá afetar adversamente a nossa imagem, reputação e locações futuras.

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

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

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

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

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

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas parcerias com investidores, fundos de investimento, gestoras de recursos,

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.

***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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

obtenção de outras licenças, alvarás, autorizações e demais cadastros adicionais aos que nós entendemos atualmente necessários ao desenvolvimento das nossas atividades.

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

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

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

***Falhas nos nossos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente os nossos negócios.***

As nossas políticas e procedimentos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, implementados recentemente para fins da nossa oferta pública inicial de ações ("Oferta"), podem não ser eficazes. 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.

Se não formos capazes de 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 outros desvios. 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.

Adicionalmente, reformulamos recentemente nossa estrutura de compliance 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, consequentemente, 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.***

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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 creditícios concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações.

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

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

Também podemos vir a ser solidariamente responsabilizados pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por nossos acionistas controladores, controladas ou coligadas, ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciadas, o que poderia afetar adversamente a nossa reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais e, consequentemente, 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, consequentemente, 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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

anuladas, o que poderia afetar nossas atividades, condição financeira e, consequentemente, 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.

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Decisões contrárias aos nossos interesses e de nossos administradores poderão causar um efeito adverso em nossa reputação, negócios, situação financeira, na nossa capacidade de contratação com o Poder Público, assim como na possibilidade de perda do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo Poder Público e o direito de participar de licitações, e, consequentemente, 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, consequentemente, 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, incluindo o registro e pedido de registro de marca "FULWOOD", bem como o nome de domínio www.fulwood.com.br, 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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

acidentes ou eventos imprevisíveis e fora de nosso controle, ou ainda em decorrência da forma como venhamos a responder a tais acidentes e/ou eventos.

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

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

Devemos atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir um grande e crescente número de funcionários qualificados, ao mesmo tempo em que controlamos os gastos trabalhistas e mantemos a nossa cultura. Competimos com empresas do nosso setor ou de outros setores por funcionários e investimos recursos significativos para treiná-los. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa, e não há garantia de que seremos capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar ou gerenciar empregados altamente qualificados no futuro, o que poderia provocar um efeito material adverso nos nossos negócios, na situação financeira e nos resultados operacionais.

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

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

No Brasil, em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei n° 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.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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, consequentemente, o valor das nossas ações.

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

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

Na eventualidade de não conseguirmos obter financiamentos, emitir valores mobiliários no mercado de capitais ou refinanciar 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.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

***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 10.1.f.iv deste Formulário de Referência.

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

Incêndios, acidentes, danos causados por desastres naturais, danos ambientais e outros eventos imprevisíveis e fora do nosso controle, causados por erro humano, mecânico, tecnológico ou por quaisquer outros fatores, podem ocorrer a qualquer tempo e danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem resultar em aumentos significativos nos nossos custos para contratação de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

meios alternativos de produção de energia, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

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

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

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

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

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

As operações de nossos empreendimentos consomem quantidades consideráveis de energia e outros serviços públicos, tais como água, gás e telefonia. Os preços de energia elétrica e serviços públicos têm variado significativamente no passado recente do Brasil, inclusive como resultado de condições climáticas, o que poderá ocorrer novamente no futuro. Como exemplo, os preços elevados de energia elétrica durante um período prolongado de seca, bem como mudanças regulatórias e tributárias no setor elétrico em determinadas áreas geográficas, podem resultar em um efeito negativo nos nossos empreendimentos e, consequentemente, 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,

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, venha a suspender a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o conselho de administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição é incompatível com a sua situação financeira. Se isso acontecer conosco, os titulares das nossas ações poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

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

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

Assim, conforme mencionado acima, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio prevista poderão ser revistas e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos nossos resultados.

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

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

Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores mobiliários. Adicionalmente, caso venhamos a celebrar transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, os nossos acionistas poderão ter seus interesses prejudicados.

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

interesses dos demais acionistas e causar um efeito relevante adverso nas nossas atividades. Adicionalmente, qualquer mudança no controle pode afetar materialmente a nossa administração, os nossos negócios, os resultados operacionais e a nossa condição financeira.

**(c) Riscos relacionados a seus acionistas**

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

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

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

**(d) Riscos relacionados a suas controladas e coligadas**

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

**(e) Riscos relacionados a seus fornecedores**

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

A utilização de mão-de-obra terceirizada por nós e nossas controladas, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais e de construção dos empreendimentos, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída a nós e nossas controladas, na condição de tomadores de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Podemos vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias, independentemente de ser assegurado a nós e nossas controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação e, se vierem a se consumar, poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

**(f) Riscos relacionados a seus clientes**

***Parte relevante da nossa receita depende de um único cliente, que representa parcela significativa de nossos negócios.***

Atualmente, um único cliente representou 98,3% e 96,4% 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 tal cliente, 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 nosso principal cliente, 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 nosso principal cliente, que representa quase a totalidade de nossos negócios, poderemos ter dificuldade em encontrar outros clientes para substituí-lo, de modo que nosso negócio e condição financeira poderão ser impactados.

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- Podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;

- O grau de interesse dos inquilinos por um novo projeto lançado ou o preço de aluguel necessário para locar todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem locadas torne- se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Companhia;

- Podemos ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos industriais e comerciais nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro ou a percepção quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

- Podemos ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos nossos empreendimentos nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro;

- Podemos ser afetados pela interrupção de fornecimento ou escassez de materiais de construção e equipamentos ou aumento de seus preços; e

- A construção e o aluguel das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de locação.

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

***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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desenvolvimento; e (iii) na busca de locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

Além disso, nós e nossas subsidiárias operacionais atualmente usufruímos de benefícios fiscais perante o Município de Extrema, no Estado de Minas Gerais, como: (i) a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU"), em favor das nossas subsidiárias operacionais FW2 e FW6 para os imóveis beneficiados, pelo período de 5 anos, contados a partir do exercício de 2021; (ii) em favor das nossas subsidiárias operacionais FW2 e FW6, a isenção do Imposto Sobre Serviços ("ISS") somente quanto à contratação e subcontratação de determinados serviços relacionados à construção de seus empreendimentos (itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003); e (iii) em favor da nossa subsidiária operacional FW5, a remissão e a isenção de ISS e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), no período de 2019 a 2022, referente ao empreendimento "Extrema Business Park". Não é possível assegurar que estes benefícios fiscais, incentivos fiscais e/ou regimes especiais serão mantidos ou renovados. Em caso de revogação ou alteração da legislação pertinente, os nossos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

negócios, atividades e condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Além disso, para garantir a continuidade desses incentivos, uma série de requisitos devem ser cumpridos, os quais podem ser contestados, inclusive em juízo. Se esses benefícios fiscais não forem renovados ou forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, os nossos negócios, atividades e condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(j) Riscos relacionados a questões socioambientais**

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

Nossas atividades estão sujeitas a extensa legislação ambiental federal, estadual e municipal. A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação.

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## 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) Riscos macroeconômicos**

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.***

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

Para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, o índice das taxas acumuladas do CDI foi 2,78%, 5,94% e 6,48%, respectivamente. Para o período findo em 30 de junho de 2021, o índice das taxas acumuladas do CDI foi 2,27%. 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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.

***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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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, consequentemente, 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, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre nós.

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

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

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

Os *ratings* de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou o aumento do dólar frente ao real, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, consequentemente, 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, consequentemente 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, consequentemente, 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

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

## 4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

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

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

*Risco de liquidez*

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

*Risco de crédito*

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

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

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

*Risco de taxa de juros*

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

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

***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%.

30 de junho de 2021:

| Indicadores | Saldo contábil | Cenário I Provável | Cenário II (25%) | Cenário III (50%) |
|---|---|---|---|---|
| CDI (i) | | 2,75% | 2,06% | 1,38% |
| Aplicações financeiras (i) | **74.653** | **2.053** | **1.538** | **1.030** |
| Empréstimos e financiamentos (i) | **(38.415)** | **(1.056)** | **(791)** | **(530)** |

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

31 de dezembro de 2020:

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

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

31 de dezembro de 2019:

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

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

31 de dezembro de 2018:

| Indicadores | Saldo contábil | Cenário I Provável | Cenário II (25%) | Cenário III (50%) |
|---|---|---|---|---|
| CDI (i) | | 2,75% | 2,06% | 1,38% |
| Aplicações financeiras (i) | **1.639** | **45** | **34** | **23** |
| Empréstimos e financiamentos (i) | **(15.024)** | **413** | **309** | **207** |

(i) Ativos e passivos analisados pelo CDI

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

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

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

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

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

### Contingências Cíveis

| **Ação de procedimento comum n. 0013949-87.2017.8.13.0251** | |
|---|---|
| **a. Juízo** | Vara Única da Comarca de Extrema/MG |
| **b. Instância** | 1ª instância |
| **c. Data de instauração** | 08 de maio de 2017 |
| **d. Partes no processo** | Polo ativo: União Química Farmacêutica Nacional S.A. ("União Química")<br><br>Polo passivo: FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW2"), sociedade controlada em conjunto pela Companhia. |
| **e. Valores, bens ou direitos envolvidos** | Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual e declaração de inexigibilidade de débito cumulada com cobrança e indenização por perdas e danos, por meio da qual a União Química alega que (i) firmou com a FW2 contratos de locação de três imóveis não comerciais para fins de armazenamento e distribuição de medicamentos, dos quais apenas um é objeto da demanda, isto é, o imóvel de 5.040,08 m², locado pelo valor mensal de R$ 100.801,60; (ii) após a formalização da relação contratual, deu início aos procedimentos de licença ambiental, tendo arcado com taxas e relatórios para obter a Licença de Operação, bem como com os alugueis desse período, antes mesmo de poder usufruir do imóvel; (iii) durante o processo de licenciamento, foram constatadas falhas na estação de tratamento e efluentes do condomínio empresarial onde está localizado o imóvel, com existência de vazamentos e transbordos de responsabilidade da FW2, pelo que foi indevidamente autuada em infração administrativa, sendo-lhe aplicada multa de R$ 35.000,00, e obrigada a contratar profissional para patrocinar sua defesa, custeando honorários de R$ 10.000,00; (iv) foi obrigada a rescindir o contrato por justa causa; e (v) a FW2 estaria lhe cobrando a quantia de R$ 909.467,59 a título de alugueis, juros, multa e acessórios que reputa ter direito, sem que ela tenha usufruído do imóvel.<br>Sob esses fundamentos, a União Química requer, liminarmente, que (i) a FW2 se abstenha de requerer a liberação do seguro garantia do contrato de locação, bem como seja enviado ofício à seguradora para que não libere o crédito objeto do recurso; e (ii) a FW2 se abstenha de inscrevê-la nos órgãos de proteção ao crédito. No mérito, além da confirmação dos pedidos liminares, a União Química requer (iii) seja declarada a rescisão motivada do contrato de locação por culpa exclusiva da FW2; (iv) seja declarado inexigível o débito de R$ 911.028,39, composto por alugueis, juros, multas e aviso prévio; (v) seja a FW2 condenada a pagar a multa prevista na cláusula 9.1 do contrato de locação, no valor de R$ 302.404,80; (vi) seja a FW2 condenada ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes no importe de R$ 1.731.422,26; e (vii) seja a FW2 condenada ao pagamento de danos morais no importe de R$ 200.000,00. |

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

| Ação de procedimento comum n. 0013949-87.2017.8.13.0251 | |
|---|---|
| **f. Principais fatos** | Em 03 de agosto de 2017, foi proferida decisão que deferiu os pedidos liminares, sob pena de multa por dia de descumprimento. Em 14 de agosto de 2017, a FW2 apresentou contestação e, ato contínuo, a União Química apresentou réplica. Em 24 de agosto de 2018, as partes foram intimadas sobre as provas que pretendiam produzir. Em 30 de agosto de 2018, a FW2 requereu o julgamento antecipado do feito. Em 11 de setembro de 2018, a União Química requereu a produção de prova testemunhal. Em 19 de fevereiro de 2019, foi proferida decisão que deferiu a produção de prova testemunhal. Em 12 de março de 2019, a União Química opôs embargos de declaração, uma vez que não foi apreciado seu pedido de produção de prova documental suplementar, os quais foram acolhidos. Em 29 de maio de 2019, foi proferido despacho designando audiência para oitiva de testemunhas arroladas. Em 11 de julho de 2019 e 1º de agosto de 2019, foram juntadas cartas precatórias contendo informações sobre a oitiva das testemunhas inquiridas. Em 10 de dezembro de 2019, as partes foram intimadas a apresentarem suas alegações finais. Em 04 de fevereiro de 2020, as partes apresentaram suas alegações finais.<br>Em 10 de maio de 2021, foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pela União Química para (i) declarar rescindido o contrato de locação; (ii) declarar inexigível o débito de R$ 911.028,39 pleiteado pela FW2; (iii) condenar a FW2 ao pagamento de multa contratual no importe de R$ 302.404,80, correspondente a três meses de aluguéis, vigentes à data da infração contratual; e (iv) condenar a FW2 ao pagamento de indenização a título de danos materiais no valor de R$ 470.842,26. Em 09 de junho de 2021 e 10 de junho de 2021, respectivamente, a União Química e a FW2 opuseram embargos de declaração. |
| **g. Chance de perda** | Possível |
| **h. Impacto em caso de perda do processo** | Rescisão do contrato de locação. Declaração de inexigibilidade da quantia de R$ 911.028,39, cobrada pela FW2. Pagamento de multa contratual, danos materiais, morais e lucros cessantes que somam R$ 2.233.827,06. |

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

### 4.3.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

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

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

**4.4 – Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores**

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

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

### 4.4.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

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

## 4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

### 4.5 – Processos sigilosos relevantes

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

## 4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

### 4.5.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.5

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

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

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

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

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

### 4.6.1 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

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

## 4.7 - Outras Contingências Relevantes

### 4.7 – Outras contingências relevantes

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

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

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

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

# 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

## 5.1 – Política de gerenciamento de riscos

### (a) Política formalizada de gerenciamento de riscos

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

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

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

### (i) Riscos para os quais se busca proteção

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

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

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

**(ii) Instrumentos utilizados para proteção**

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

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

- **Identificação dos riscos**: Identificação dos fatores (causas) de riscos e implicações nos objetivos (metas e resultados) projetados, por meio dos seguintes instrumentos: (i) comunicação (interna e com agentes externos); (ii) treinamento de nossos colaboradores; (iii) monitoramento e acompanhamento das empresas do nosso segmento; (iv) auditorias internas e testes de conformidade; (v) avaliação de denúncias recebidas por meio do nosso canal de denúncias, dentre outros.
- **Avaliação**: Cálculo do impacto e probabilidade de ocorrência dos riscos sobre os resultados projetados.
- **Limite de risco***:* Priorização e definição do limite de cada risco que a Companhia está disposta a correr na busca pelo retorno e geração de valor, classificando os riscos de acordo com as definições abaixo:
  - (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 eventos e 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/Reter*: Nenhuma ação direta é tomada para alterar o nível de impacto ou probabilidade do risco. Esta resposta é aplicável quando o risco está abrangido no Limite de Riscos da Companhia.
- **Planos de Ação**: Conjunto de iniciativas definidas e implantadas pelo Proprietário do Risco a fim de adequar as exposições aos limites aprovados (objeto de acompanhamento periódico).
- **Monitoramento**: Conjunto de iniciativas adotadas com o propósito de: (i) detectar mudanças

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

**(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos**

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

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

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

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

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

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

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

Compete à **Diretoria** da Companhia:

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

Compete ao **Departamento de Auditoria Interna**:

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

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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 Conduta, bem como das demais políticas de integridade;
(xiv) Auxiliar a Diretoria na avaliação dos riscos de conformidade e regulatórios;
(xv) Acompanhar a implementação dos planos de ação; e
(xvi) Coordenar as melhorias de processos para mitigar os riscos de conformidade e regulatório.

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

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

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

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

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

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

# 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

## 5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

### (a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

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

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

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

#### i) Riscos de mercado para os quais se busca proteção

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

#### ii) Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

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

#### iii) Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

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

#### iv) Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

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

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

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

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

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

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

**vi) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos**

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

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

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

# 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

## 5.3 - Descrição dos controles internos

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

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

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

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

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

**(b) Estruturas organizacionais envolvidas**

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

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

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

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

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

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

## 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

- Os controles internos descritos acima permitem também detectar inconsistências e erros e determinar correções imediatas. Esse exercício regular compõe a segunda linha de defesa dos controles.

- Caso seja identificada alguma possível ineficiência nos controles internos da Companhia, os colaboradores envolvidos devem comunicar o Diretor Financeiro, o responsável da área relacionada à ineficiência identificada, bem como o gerente de Auditoria Interna, a fim de entender o ocorrido e preparar as ações corretivas.

- A recente implementação do Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, que se reporta diretamente ao Conselho de Administração, agregou nova capacitação de gestão de riscos e controles, e independência de ação. O Departamento reportar-se funcionalmente sobre os temas de compliance à Comissão de Ética e Compliance, e sobre os temas de gestão de riscos e controles internos ao Comitê de Auditoria.

- A supervisão das operações pelo Conselho de Administração em reuniões mensais com a Diretoria e a revisão trimestral das contas pelo Comitê de Auditoria, em reuniões com o time financeiro, Departamento de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos, e a auditoria independente propicia um nível adicional de controle e os meios para determinar correções de rumos e procedimentos.

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

Os auditores independentes obtiveram entendimento dos controles internos relevantes da Companhia para a auditoria das demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Nos termos do Ofício Circular/CVM/SNC/GNA/n° 01/2020, item 7, os auditores independentes possuem um prazo de até 60 dias contados da data da emissão do relatório do auditor para emitir o relatório circunstanciado mencionado neste item. Por esta razão, a Companhia informa que está em processo de obtenção da versão final e emitida da carta, observados os prazos legais. No prazo legal, a Companhia fará a devida divulgação por meio deste item.

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

Conforme mencionado no item 5.3.d acima, tão logo a Companhia tenha acesso à versão final da carta preparada pelos auditores independentes, divulgará seus comentários sobre as eventuais deficiências apontadas.

# 5.4 - Programa de Integridade

## 5.4 - Programa de integridade

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

**(a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

**(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4 - Programa de Integridade

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

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

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

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

**(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados;**

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

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema;**

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

## 5.4 - Programa de Integridade

- **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:**

- **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 regulamento a ela aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4 - Programa de Integridade

**(c) Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

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

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

Não aplicável.

# 5.5 - Alterações significativas

## 5.5 - Alterações significativas

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

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

### 5.6 - Outras informações relevantes

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

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

| | |
|---|---|
| **Data de Constituição do Emissor** | 16/04/2013 |
| **Forma de Constituição do Emissor** | Sociedade Empresária Limitada |
| **País de Constituição** | Brasil |
| **Prazo de Duração** | Prazo de Duração Indeterminado |
| **Data de Registro CVM** | Registro Sendo Requerido |

# 6.3 - Breve Histórico

## 6.3 - Breve histórico

A Fulwood S.A. ("Companhia") foi constituída em 2013, então denominada "Kish Participações Ltda.", a qual foi alterada, ainda em 2013, para "Ful-Log Logística e Participações Ltda.". No entanto, nossa história se inicia em 1995, 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/Compag. Já em 2009, inauguramos o Bandeirantes Business Park, com uma área do terreno de 51.854 m² 32.966 m² de área construída, e o Ory Business Park, com uma área do terreno de 55.149 m² e 23.334 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 57.403 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 nos primeiros ativos desenvolvidos pela Companhia, por meio do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("VILG11"), que atualmente conta com mais de R$ 1,6 bilhão de valor de mercado.

## 6.3 - Breve Histórico

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

Por fim, ainda em 2021, realizamos uma reestruturação de nosso portfólio, de forma a consolidar parte de nossos ativos na Companhia, antes divididos entre empresas controladas por nossos acionistas. Assim, em 29 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 Dom Pedro Business Park.

Atualmente, a Companhia possui mais de 800.000m² de galpões desenvolvidos. Para mais informações sobre os ativos operacionais da Companhia, vide itens 7.9 e 10.8 deste Formulário de Referência.

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

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

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

## 6.6 - Outras Informações Relevantes

### 6.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item.

# 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

## 7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

### Visão Geral

Acreditamos que somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1995, 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, mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas. Tendo como objetivo atrair inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia. Em 30 de junho de 2021, realizamos a gestão de 90 contratos de locação em 13 empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, registramos uma receita líquida de R$ 69.218 mil, além de um crescimento composto de 345.990% em receita líquida, entre 2020 e junho de 2021.

Um dos principais serviços prestados aos nossos clientes é o acompanhamento completo e contínuo do imóvel, incluindo todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário, além da manutenção dos referidos ativos. Ainda, como parte do processo de acompanhamento do imóvel, atuamos na preparação da estratégia para locação, envolvendo estudos de ocupação dos imóveis, negociação de distrato e renovação contratual, analisando detalhadamente todas as cláusulas do contrato de locação e, possivelmente, de compra e venda de determinado ativo. Ademais, realizamos 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 suas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

Principais indicadores financeiros e operacionais

Nosso crescimento deu-se de forma orgânica, por meio da aquisição de imóveis e construção/desenvolvimento de novos empreendimentos. Apresentamos expressivo crescimento em receita bruta nos últimos anos, com uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) nos exercícios sociais de 2018, 2019 e 2020, e no período findo em 30 de junho de 2021 de 3.926%. Nossa receita bruta aumentou de R$7 mil em 31 de dezembro de 2018 para R$42 mil em 31 de dezembro de 2019, representando uma taxa de crescimento anual de 500%. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, nossa receita bruta atingiu R$77.866 mil, crescendo 185.295% contra o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Além disso, no período findo em 30 de junho de 2021, nossa receita bruta atingiu R$72.010 mil, crescendo 327.218% contra o mesmo período do exercício de 2020. Não somente estamos continuamente crescendo, mas fazendo isso de forma sustentável e rentável. A tabela a seguir mostra a evolução dos nossos resultados financeiros para os períodos indicados:

| *R$ milhares, exceto percentuais* | **Destaques financeiros Fulwood** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Período de seis meses findo em** | **Exercício social encerrado em 31 de dezembro de** | | |
| | **30/06/2021** | **2020** | **2019** | **2018** |
| Receita Operacional Líquida ..... | 69.218 | 72.340 | 40 | 6 |
| EBITDA..... | 28.186 | 101.884 | 35.328 | 12.728 |
| Margem EBITDA (%)..... | 40,72% | 140,84% | 88.320,0% | 212.133,3% |
| Lucro Líquido ..... | 25.564 | 97.160 | 34.837 | 12.692 |
| Margem Líquida (%)..... | 36,9% | 134,3% | 87.092,5% | 211.533,3% |

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Quando consideramos o histórico de vacância, apresentamos uma redução consistente ao longo dos últimos 5 anos, atingindo uma taxa de vacância dos nossos ativos de 0,88% em 30 de junho de 2021.

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

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 | 1 | Cliente 5 | jul/21 | 60 |
| Osasco | 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 | II | Cliente 4 | mai/21 | 60 |
| Unique | FW2 | Cliente 9 | set/21 | 60 |

*Fonte: Companhia*

Nosso Portfólio

Na data deste Formulário de Referência, contamos no nosso portfólio com 7 condomínios logísticos, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) da Fulwood de 97.310m2, localizados nos estados de São Paulo e Minas Gerais, conforme descrito na tabela abaixo:

***Condomínios logísticos da Fulwood – em operação***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL Próprio m²** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| Sorocaba Business Park ..... | *Sorocaba, SP* | *70.880* | *7.091* | *10,0%* |
| Master Business Park..... | *Jundiaí, SP* | *27.298* | *1.437* | *5,0%* |
| Bandeirantes Business Park..... | *Jundiaí, SP* | *34.426* | *4.303* | *13,0%* |
| Parque Logístico Osasco ..... | Osasco, SP | *29.631* | *5.926* | *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%* |
| Extrema Business Park Bloco III..... | *Extrema, MG* | *100.437* | *27.118* | *27,0%* |
| **Em construção** | | | | |
| Infinity Business Park | Extrema, MG | 201.024 | 100.512 | 50% |
| Dom 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 | Business Park | 100.437 | 26.114 | 26% |
| Castelo 57 Business Park | São Roque, SP | 60.589 | 12.118 | 20% |

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 estratégia 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.

Em relação aos ativos administrados, a Companhia possui 14 condomínios logísticos e 645.132 m$^2$ de ABL, sob sua gestão, na data deste Formulário de Referência.

***Condomínios logísticos da Fulwood – Administrados***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m$^2$** | **ABL m$^2$ administrado** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| D. Pedro Business Park ..... | *Atibaia, SP* | *30.866* | *30.866* | *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* | *23.322* | *23.322* | *100%* |
| Master Business Park..... | *Jundiaí, SP* | *27.322* | *22.988* | *84%* |
| 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* | *29.631* | *29.631* | *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%* |

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Como parte do ciclo de negócios da Companhia, são realizados desinvestimentos em determinados ativos para viabilizar geração de valor na estratégia de gestão de ativos da Companhia. Realizamos, até a data desse Formulário de Referência, 20 desinvestimentos.

***Condomínios logísticos – Desinvestimentos realizados***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL m² administrado** | ***Stake* (%)** |
|---|---|---|---|---|
| D. Pedro Business Park | *Atibaia, SP* | *30.870* | *30.870* | *100%* |
| Jundiaí Business Park | *Jundiaí, SP* | *28.824* | *28.824* | *100%* |
| BTS Privalia | *Extrema, MG* | *26.773* | *26.773* | *100%* |
| Fernão Dias Business Park | *Extrema, MG* | *57.409* | *57.409* | *100%* |
| Intermarine | *São Paulo, SP* | *10.800* | *10.800* | *100%* |
| Alcoa | *Sorocaba, SP* | *11.133* | *11.133* | *100%* |
| Husky | *Jundiaí, SP* | *8.000* | *8.000* | *100%* |
| Injepet Embalagens | *Jundiaí, SP* | *18.000* | *18.000* | *100%* |
| Injepet Amazônia | *Manaus, AM* | *15.000* | *15.000* | *100%* |
| Cotia Business Park | *Cotia, SP* | *11.490* | *11.490* | *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* | *26.157* | *95,7%* |
| Sorocaba Business Park | *Sorocaba, SP* | *70.880* | *63.792* | *90,0%* |
| Bandeirantes Business Park | *Jundiaí, SP* | *34.424* | *30.121* | *87,5%* |
| Extrema Business Park – Bloco II (Mercado Livre) | *Extrema, MG* | *75.200* | *37.600* | *50,0%* |
| Castelo 57 Business Park | *São Roque, SP* | *61.078* | *48.862* | *80,0%* |
| Unique Business Park | *Extrema, MG* | *27.629* | *13.814* | *50,0%* |
| Extrema Business Park – Bloco III | *Extrema, MG* | *100.437* | *73.319* | *73,0%* |

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 extenso pipeline, contanto com 9 novos projetos, 797.997 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, trazendo mais agilidade na tomada de decisão da Fulwood.

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.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

***Condomínios logísticos – Pipeline Fulwood***

| **Condomínios logístico-industriais** | **Localização** | **ABL Total m²** | **ABL m² administrado** | ***Stake* (%)** | ***Lançamento esperado*** |
|---|---|---|---|---|---|
| Cubatão | *Cubatão, SP* | *34.480* | *34,480* | *100%* | *Abr/22* |
| Castelo 57 (FWI) | *São Roque, SP* | *60.589* | *12.118* | *20%* | *Mai/22* |
| D. Pedro B. Park | *Atibaia, SP* | *47.833* | *47.833* | *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*

Nosso modelo de negócios

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

**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 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 alta 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, mais alta categoria de condomínios logístico-industriais, no que se refere a padrões construtivos e tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas mantendo a qualidade e eficiência dos ativos e da gestão administração 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, colocando a Companhia em um nível de destaque no setor.

Buscamos manter todos os padrões de segurança e governança. Desde a incorporação do projeto, mantendo áreas de preservação permanentes (APP's), até na execução da gestão do condomínio logístico-industrial, provendo todo e qualquer tipo de 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 J4, que seria o auto de vistoria do corpo de bombeiros, trazendo maior segurança para nossos imóveis.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E 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 denso processo de escolha 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 parceiras 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 de 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* |
| Extrema B. Park Bloco III | *Extrema, MG* | *27 mil* | 100% | *Jan/19* | *E-commerce* |
| Jundiaí Business Park | *Jundiaí, SP* | *12 mil* | 100% | *Mai/19* | *Indústria* |

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

**Administração e equipe experiente e com profundo conhecimento do setor** - Tanto a nossa Diretoria quanto o nosso Conselho de Administração reúnem profissionais com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário logístico. Alguns são profissionais que trabalham juntos há muitos anos na Companhia, a maioria deles, desde sua fundação. Isso demonstra profunda consistência e forte comprometimento com o propósito da Companhia, além de serem alicerces para a manutenção de uma forte cultura corporativa e grande referências 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 o melhor padrão de 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 30 de junho de 2021, contávamos com mais de 270 colaboradores, diretos e indiretos, atendendo 70 clientes dos mais diferentes setores da economia.

**Modelo de negócio com perfil financeiro atraente** - Nos últimos anos, atingimos uma saudável combinação de crescimento e lucratividade. Comparando o período findo em 30 de junho de 2021 com o período findo em 30 de junho de 2020, nossa receita líquida saiu de R$ 20 para R$69.218 mil. O nosso resultado alcançou um lucro de R$ 25.564 mil. Acreditamos que nossos resultados financeiros consistentes são consequência da nossa consistente proposta de valor aliada a capacidade de execução de nossa equipe.

Possuímos também um retorno atraente no desenvolvimento dos projetos já entregues pela Companhia. Medido pelo *yield on cost,* que seria o valor operacional gerado pelo ativo dividido pelo custo de construção total do mesmo. Atingindo um *yield on cost* médio de 15% nos nossos projetos.

**Alinhamento estratégico com os acionistas, que contribuem significativamente com sua experiência no setor imobiliário logístico no Brasil, bem como forte 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 imobiliário logístico e contribuem adequando nossa estratégia às melhores práticas do setor globalmente. Nossos executivos possuem grande experiência no setor imobiliário logístico 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, estamos alinhados com as principais práticas de responsabilidade ambiental e social. Para mais informações, vide item 7.9 deste Formulário de Referência.

**Construção "Build to Suilt"** – 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 quais: localização, acesso, metragem, aspectos construtivos, configuração e distribuição dos ambientes.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

O primeiro ponto ao dar início em uma construção sob medida seria a identificação da demanda, em que o cliente apresenta suas necessidades. Após esse período de entendimento da demanda, a Fulwood busca encontrar a melhor área para o cliente visando os interesses previamente explicados. Com isso, ao encontrar a melhor opção para o cliente, seguimos para uma proposta comercial onde é montado um *site selection* com opções e propostas adequadas. Por fim, com a aprovação do imóvel apresentado inicia-se o 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. Sendo que 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 nós conseguimos atrair mais clientes para a Fulwood de forma independente. De tal modo que, atualmente, cerca de 73% dos contratos comerciais são originados internamente.

**Nossos Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças**

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira combinada ou não. Para mais informações veja os itens "*4.1 Fatores de Risco*" e "*4.2 Riscos de Mercado*" deste Formulário de Referência.

**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 total 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 um R$0,33/m2 via taxa de condomínio.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Possuímos uma estrutura de gestão, visando a melhor eficiência de nossa gestão.

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

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

**Foco em regiões com elevado potencial de crescimento:** Por meio de um criterioso trabalho de diligência, focamos em regiões que acreditamos possuir grande potencial de crescimento no longo prazo, que representem mercados menos saturados e custosos, abrindo espaço para maiores retornos no projeto. Um exemplo disso é a nossa grande exposição na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais, onde temos um ABL total de 78.553m$^2$, realizando galpões e condomínios logísticos de qualidade (Triple-A) na cidade. Devido a tais construções na cidade, pudemos obter custos vantajosos para aquisição do terreno e construção de mais galpões na região.

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

**Expansão no segmento de "big boxes":** uma de nossas estratégias é diversificar nosso portfólio de galpões logístico-industriais, além de construções modulares, para big boxes. Entendemos que, além do modelo tradicional, modular, o modelo de big boxes apresentará um crescimento relevante nos próximos anos, dado a necessidade de espaço maiores com o avanço das vendas através do e-commerce no mercado brasileiro.

No modelo de construção modular, os espaços de apoio à operação (escritórios, vestiários e banheiros, entre outros) estão localizados dentro do próprio galpão. Já no modelo de galpão big boxes, temos um melhor aproveitamento do espaço interno do galpão, com espaços de apoio localizados no exterior, liberando mais espaço para armazenamento e aumentando a sua eficiência. Podemos também notar diferenças em relação ao tamanho das docas e pé direito do ativo.

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

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Extrema Business Park Bloco I, II e III (em construção).

Extrema Business Park – Bloco II (Interior)

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

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

Temos alguns de nossos ativos no fundo VILG11, da Vinci, sendo eles o Parque Logístico Osasco, Jundiaí B. Park, Castelo B. Park, Fernão Dias B. Park, Centro de Distribuição Privalia e Caxias B. Park. Ademais, através de um novo fundo, VFDL11, iremos expandir nossa parceria para os ativos Fulwood B. Park e Rio Linha Vermelha.

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

Podemos usar o caso do Parque Logístico Osasco como exemplo da parceria com a Vinci. Preço de aquisição do ativo foi de R$ 62,0 milhões, sendo 80,0% da Vinci, via VILG11 e 20,0% da Fulwood. Localizado na região de Osasco o ativo possuí 29.631m2 de ABL com 23.645 m2 de capacidade de

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

armazenamento, 6 toneladas/m2 de capacidade do piso, 12 metros de pé direito e 10,8 x 22,5 metros de distância entre os pilares.

*Parque Logístico Osasco*

**Impactos da COVID-19 em nossas atividades**

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

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

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

Nesse sentido, note-se que a Companhia, no período entre 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2021, entregou novos empreendimentos (Parque Logístico Osasco, Extrema Business Park Bloco II e Unique Business Park) e adquiriu outros galpões de propriedade de seus acionistas, de forma a consolidar a Área Bruta Locável (ABL) atualmente detida de 70.713, o que sugere, portanto, que até tal data, nossos negócios não foram adversamente afetados pela pandemia.

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

# 7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

**7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista**

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

# 7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

### 7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

### (a) Produtos e serviços comercializados

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

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

| | Período de seis meses findo em | | Exercício social findo em 31 de dezembro de | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | |
| (em R$ milhares, exceto %) | R$ | % do total | R$ | % do total | R$ | % do total | R$ | % do total |
| Receita operacional líquida | 69.218 | 100% | 72.340 | 100% | 40 | 100% | 6 | 100% |

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

| | Período de seis meses findo em | | Exercício social findo em 31 de dezembro de | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | |
| (em R$ milhares, exceto %) | R$ | % do total | R$ | % do total | R$ | % do total | R$ | % do total |
| Lucro líquido | 25.564 | 100% | 97.160 | 100% | 34.837 | 100% | 12.692 | 100% |

# 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

## 7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

### (a) Características do processo de produção

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

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

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

Aquisição de Terrenos

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

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

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

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

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

Desenvolvimento e Aprovação de Projetos

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

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

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Construção dos Empreendimentos

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

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

Locação de Galpões

Em 30 de junho 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. 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.

O gráfico abaixo indica a distribuição dos segmentos de nossa carteira de clientes, conforme a ABL de nosso portfólio, em 30 de junho de 2021:

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

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

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

Alienação e Administração de Empreendimentos

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

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

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

Consultoria Imobiliária

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### (b) Características do processo de distribuição

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

### (c) Características dos mercados de atuação

**Mercado de Galpões e Centros de Distribuição**

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

Esse mercado vem se desenvolvendo de maneira gradual após o período de desaceleração econômica imposta pela crise mundial de 2008 e pelas crises brasileiras dos anos 2012 a 2016. Atualmente, as tendências desse mercado são positivas visto o reaquecimento econômico, as dinâmicas setoriais ligadas principalmente ao crescimento do e-commerce, além de perspectivas de crescimento econômico sustentável a partir de 2020. Alguns exemplos dessa retomada foram os contratos em condomínios logísticos assinados em 2020 pelo Mercado Livre (Área total de 76 mil m$^2$), pela Ford (Área total de 77 mil m$^2$), pela Luft (Área total de 114 mil m$^2$) e pelo BIG (Área total de 55 mil m$^2$), 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 m$^2$ na cidade de Louveira, SP e a DHL fechou um contrato em São Paulo, SP, por uma área de 19 mil m$^2$. 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 m$^2$.

A partir da análise dos dados de absorção liquida 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 m$^2$ e a taxa de vacância estava em 25%, já em 2020 a absorção liquida totalizou 1,5 milhões de m$^2$ e a taxa de vacância atingiu 14%.

**Evolução da Absorção Líquida (mm m$^2$) e Taxa de Vacância (%) em Condomínios Logísticos de Alto padrão no Brasil**

Fonte: JLL

Para o ano de 2021, de acordo com a JLL, a tendência para a taxa de vacância deve continuar baixa, sendo que no segundo semestre a taxa registrada foi de 12,8% e a previsão para o fim do ano é de 12,4%. Quanto à absorção líquida, espera-se que o ano de 2021 atinja um total próximo ao de 2020, de 1,5 milhões de m$^{2.}$

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

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

Fonte: JLL

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

**Preço Médio Pedido em Galpões Logísticos de Alto Padrão no Brasil**

Fonte: Colliers

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

Fonte: Colliers

**Mercado Brasileiro de Fundos de Imobiliários (FIIs)**

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

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

**Valor de mercado de FIIs (R$ Bilhões)**

Fonte: B3

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

**Evolução de investidores com posição em custódia (mil)**

Fonte: B3

**Meios de Transporte Logístico Brasileiro**

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

**Matriz de Transporte Logístico Brasilei**ro

Fonte: CNT

**Tecnologia Aplicada a Logística**

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

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

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

Fonte: Ebit | Nielsen

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

**Vendas do e-commerce brasileiro em bilhões de R$**
Evolução semestral do comercio eletrônico brasileiro

Fonte: Ebit | Nielsen

Estes resultados são fruto de uma maior penetração do e-commerce nos hábitos de consumo brasileiro. A necessidade de distanciamento social fez com que pessoas buscassem outros meios para fazer suas

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

compras, principalmente em períodos de restrições mais duras, como durante o fechamento do comércio tradicional. Do outro lado, dada necessidade de aumentar suas vendas, grandes varejistas brasileiras estão investindo grandes quantias para melhorar suas redes de fornecimento e de entregas, tendo em vista a exigência dos consumidores por prazos de entrega cada vez menores.

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

Fonte: Ebit | Nielsen

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

**Penetração do e-commerce no Brasil**

Fonte: Euromonitor

### (i) Participação em cada um dos mercados

**<u>Participação da Companhia no Mercado</u>**

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

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

Fonte: JLL e Companhia

**(ii) Condições de competição nos mercados**

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

***Benefícios fiscais ou Subsídios***

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

- FW2: De acordo com a Lei nº 4.376/2021, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW2, isenção de: (i) IPTU sobre o imóvel beneficiado, pelo período de cinco anos, contados a partir do exercício de 2021; e (ii) ISS somente quanto à contratação e subcontratação dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003, apesar de a isenção de ISS não ter sido usufruída tendo em vista o encerramento da obra anteriormente à concessão do benefício;

- FW6: De acordo com a Lei nº 4.377/2021, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW6, isenção de: (i) IPTU sobre o imóvel beneficiado, pelo período de cinco anos contados a partir do exercício de 2021; e (ii) ISS somente quanto à contratação e subcontratação dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003; e

- FW5: De acordo com a Lei nº 4.123/2019, o Município de Extrema concedeu à nossa subsidiária FW5, remissão e isenção de ISS e ITBI no período de 2019 a 2022, referente ao empreendimento "Extrema Business Park". Destacamos que o benefício relativo ao ISS foi gozado apenas durante o período da obra, de setembro/2020 a maio/2021, para os serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da Lei Complementar nº 116/2003. No que tange ao ITBI, o benefício foi concedido e usufruído especificamente com relação à transferência, pela FW4 à FW5, do terreno sobre o qual foi desenvolvido o empreendimento Extrema Business Park – Bloco II.

***Situações de monopólio ou oligopólio***

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

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

***Custo de matéria prima e outras despesas***

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

***Dependência de tecnologia***

Nosso modelo de negócios não é dependente de tecnologia.

***Utilização de concessões e franquias***

A Companhia não utiliza concessões e franquias.

**(d) Eventual sazonalidade**

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

**(e) Principais insumos e matérias primas**

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

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

**(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores**

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

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

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

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

**(iii) Eventual volatilidade em seus preços**

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

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

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

### (a) Montante total de receitas provenientes do cliente

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

Assim, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, um único cliente representou, respectivamente, 96,0% e 100,0% do total da receita líquida da Companhia.

### (b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

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

# 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

## 7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

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

**Regulamentação geral**

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

**Conselhos Profissionais**

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

**Legislação Imobiliária**

Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)

A Lei de Inquilinato dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes. Aprovada em 18 de outubro de 1991, ela foi alterada parcialmente pela Lei nº 9.256, em 09/01/1996, pela Lei n° 12.112, em 10 de dezembro de 2009 ("Lei n° 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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

de modo forçado. A ação pode ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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

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

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

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

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

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

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporação (Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004). Nos termos da Lei de Incorporação, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Os principais deveres do incorporador são: (i) apresentar o título de propriedade do imóvel ou promessa irrevogável e irretratável na qual conste cláusula autorizativa da imissão na posse e autorização para comercialização das frações ideais do terreno; (ii) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (iii) registrar a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente; (iv) indicar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (v) providenciar a construção da edificação; (vi) entregar ao proprietário final as unidades prontas e acabadas de acordo com as especificações contratuais e transferir ao mesmo a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura pública de compra e venda; (vii) requerer a concessão do "habite-se", após o que, deverá requerer a averbação da construção, no Registro de Imóveis, para efeito de individualização e discriminação das unidades; e (viii) registrar a planta da construção e a especificação e convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, o qual não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção. A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades.

A legislação brasileira prevê dois regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada; e (ii) construção sob o regime de administração. A construção sob o regime de empreitada, forma mais utilizada no mercado, pode ser de duas espécies diferentes, uma a preço fixo, convencionado antes do início da construção e a outra a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes. Em qualquer hipótese, os adquirentes participam na gestão da construção do empreendimento por meio de Comissão de Representantes, designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral dos adquirentes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou incorporador em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação.

No caso de construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Não possuímos qualquer construção sob o regime de administração. Esclarecemos que não usufruímos de benefícios fiscais nem de subsídios governamentais. Adicionalmente, em razão da natureza de nossas atividades, em que contratamos prestadores de serviços para o desenvolvimento de retrofit e empreendimentos built-to-suit, não realizamos a incorporação dos empreendimentos que adquirimos, e, tampouco, temos dependência de tecnologia ou mão de obra. Não obstante contratarmos prestadores de serviços para o desenvolvimento de nossas atividades, não dependemos destes, dado haver uma grande oferta de tais prestadores de serviços nesse mercado.

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

autoridades competentes (cujo valor somente é determinado no caso específico), cancelamento de licenças, suspensão de atividades, interdição do respectivo estabelecimento (hipótese em que a Companhia ficará impedida de operar no respectivo imóvel até a devida regularização, podendo, inclusive, culminar no fechamento administrativo do imóvel), não pagamento do prêmio do seguro em eventual sinistro no imóvel e proibição de contratar com entidades governamentais, entre outras sanções, além da responsabilidade de reparar quaisquer danos causados.

**Legislação Ambiental**

Licenciamento Ambiental

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

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

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

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

obtenção e/ou renovação dos alvarás, licenças e autorizações dos clientes instalados em nossos empreendimentos.

*Outras autorizações ambientais*

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

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

Responsabilidade Ambiental

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

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

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

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

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 reciclável 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 deposito 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 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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

intoxicação nestes locais poderá sujeitar os responsáveis pelo gerenciamento ambiental dessas áreas a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

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

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

A Companhia não é proprietária de imóveis que contenham áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação, mas determinados imóveis em que figura como locatária 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 no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD é aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais.

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

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

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

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

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

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

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

**Marcas**

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

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

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

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.

Na data deste Formulário de Referência, todas as marcas consideradas relevantes pela Companhia às suas atividades encontram-se devidamente registradas perante o INPI.

A Companhia celebrou em 02 de agosto de 2021 instrumento específico para formalizar a cessão e transferência de marcas outrora pertencentes à FULWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., passando a deter, também, as marcas "VIRACOPOS BUSINESS PARK" (Processo nº 830700099) e "CASTELO 57 BUSINESS PARK" (Processo nº 909717273). Cabe à Companhia, em momento oportuno, requerer, junto ao INPI, a respectiva anotação das transferências das marcas para seu nome.

Da mesma forma, a Companhia celebrou instrumento similar em 02 de agosto de 2021 com a FULWOOD INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de modo que também se tornou titular das marcas "GUARULHOS BUSINESS PARK" (Processo nº 905215460); "ATIBAIA BUSINESS PARK" (Processo nº 905270258); "EXTREMA BUSINESS PARK" (Processo nº 905270266); "ITUPEVA BUSINESS PARK" (Processo nº 905270274); "FULWOOD" (Processos nº 906160839); "FULWOOD" (Processos nº 906160863); "FULWOOD" (Processos nº 906160871); "F FERNÃO DIAS BUSINESS PARK" (Processo nº 907039839) e "EXTREMA 3 BUSINESS PARK" (Processo nº 91410674). Cabe à Companhia, em momento oportuno, requerer, junto ao INPI, a respectiva anotação das transferências das marcas para seu nome.

Desse modo, a Companhia detém atualmente 14 registros e pedidos de registro de marcas e todas acima elencadas são relevantes para o desenvolvimento de suas atividades.

**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.

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

# 7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

## 7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

# 7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

### 7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

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

# 7.8 - Políticas Socioambientais

## 7.8 - Políticas socioambientais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 7.9 - Outras Informações Relevantes

## 7.9 - Outras informações relevantes

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

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

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

Abaixo demonstramos algumas das nossas iniciativas de ESG:

**A. Ações de Sustentabilidade:**

**1.** Programa de separação de lixo reciclável;

**2.** Destinação de recicláveis por empresa especializada;

**3.** Destinação de produtos poluentes - pilhas, lâmpadas, baterias, óleos, etc. - por empresa especializada;

**4.** Análise anual do solo para acompanhar e comprovar a inexistência de contaminação no lençol freático;

**5.** Processo de tratamento de esgoto:

a. Análise periódica do esgoto tratado por laboratório externo;
b. Contrato com fornecedor de operação e manutenção da estação de tratamento;
c. Gestão de outorgas e licenças para operação do sistema junto aos órgãos públicos;

**6.** Substituição de toda iluminação por sistema em LED, com consumo 70 % inferior que as lâmpadas comuns;

**7.** Redutores de vasão 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 consome 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;

## 7.9 - Outras Informações Relevantes

**4.** Semana do meio ambiente; e

**5.** Campanha Novembro Azul.

**C. Ações de Governança:**

**1.** Processos de concorrências com negociações globais para todos os empreendimentos para serviços e fornecimentos, visando melhoria de qualidade e otimizar custos, centralizando em um único fornecedor;

**2.** Vistoria mensal nos galpões vazios: checklist preventivo de elétrica, hidráulica, piso, iluminação, paredes e telhado;

**3.** Engenheiro especializado para auditorias de manutenção e elaboração de laudos técnicos;

**4.** Atualização de Layout para cada novo locatário junto ao corpo de bombeiros via FAT;

**5.** Auditorias anuais de engenharia considerando toda estrutura predial, laudos e documentações;

**6.** Manutenções preventivas semestrais e corretivas por demanda, com contrato fixo com a fabricante dos telhados – Medabil. O contrato conta com cláusula de garantia de estanqueidade;

**7.** Fazer vistorias técnicas periódicas com engenheiros, supervisionando e coordenando qualquer reparo de manutenção ou conserto do imóvel;

**8.** Coordenar a limpeza dos galpões vagões antes da visita de potenciais inquilinos; e

**9.** Criação e organização de campanhas e eventos junto à administradora.

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

# 8.1 - Negócios Extraordinários

## 8.1 - Negócios extraordinários

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

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

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

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

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

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

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

# 8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

### 8.4 - Outras informações relevantes

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

# 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

## 9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

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

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

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

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

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

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

| Tipo de ativo | Descrição do ativo | Duração | Eventos que podem causar a perda dos direitos | Consequência da perda dos direitos |
|---|---|---|---|---|
| Marcas | Registro nº 905215460 para a marca mista "GUARULHOS BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 19/07/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 905270258 para a marca mista "ATIBAIA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 19/07/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 905270266 para a marca mista "EXTREMA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 12/07/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 905270274 para a marca mista "ITUPEVA BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 19/07/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |

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

| Tipo de ativo | Descrição do ativo | Duração | Eventos que podem causar a perda dos direitos | Consequência da perda dos direitos |
|---|---|---|---|---|
| Marcas | Registro nº 906160839 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 36 | Até 11/10/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 906160863 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 37 | Até 11/10/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 906160871 para a marca mista "FULWOOD", na Classe NCL (10) 42 | Até 11/10/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 907039839 para a marca mista "F FERNÃO DIAS BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 13/09/2026 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |

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

| Tipo de ativo | Descrição do ativo | Duração | Eventos que podem causar a perda dos direitos | Consequência da perda dos direitos |
|---|---|---|---|---|
| Marcas | Registro nº 914106074 para a marca mista "EXTREMA 3 BUSINESS PARK", na Classe NCL (11) 36 | Até 24/09/2030 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Pedido de registro nº 920864597 para a marca mista "UNIQUE BUSINESS PARK", na Classe NCL (11) 36 | N/A | Não aplicável, trata-se de pedido de registro, que ainda pode ser indeferido pelo INPI. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a LPI, a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI. | Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. |
| Marcas | Registro nº 830700099 para a marca mista "VIRACOPOS BUSINESS PARK", na Classe NCL (9) 36 | Até 11/02/2024 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |
| Marcas | Registro nº 909717273 para a marca mista "CASTELO 57 BUSINESS PARK", na Classe NCL (10) 36 | Até 21/11/2027 | No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória. | A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. |

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

| Tipo de ativo | Descrição do ativo | Duração | Eventos que podem causar a perda dos direitos | Consequência da perda dos direitos |
|---|---|---|---|---|
| Nome de domínio na internet | <www.fulwood.com.br> | Até 04/11/2030 | No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. | Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio. |

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

| Denominação Social | CNPJ | Código CVM | Tipo sociedade | País sede | UF sede | Município sede | Descrição das atividades desenvolvidas | Participação do emisor (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Exercício social** | **Valor contábil - variação %** | **Valor mercado - variação %** | **Montante de dividendos recebidos (Reais)** | | **Data** | **Valor (Reais)** | | |
| Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos. | 100,000000 |
| **30/06/2021** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | -3.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 42.054.712/0001-33 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros, a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos. | 100,000000 |
| **30/06/2021** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 2.699.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

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

| Denominação Social | CNPJ | Código CVM | Tipo sociedade | País sede | UF sede | Município sede | Descrição das atividades desenvolvidas | Participação do emisor (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Exercício social** | **Valor contábil - variação %** | **Valor mercado - variação %** | **Montante de dividendos recebidos (Reais)** | | **Data** | **Valor (Reais)** | | |
| FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 17.943.815/0001-07 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns e depósitos, a movimentação de mercadorias, a gestão de depósitos e armazéns, por conta própria e de terceiros, a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos, a locação de imóveis próprios, a exploração do ramo de imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais e a prestação de serviços de consultoria na área de logística. | 50,000000 |
| **30/06/2021** | 646,800000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 780,500000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 10.455.000,00 | | |
| **31/12/2019** | -98,650000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FW5 Participações Ltda. | 33.438.843/0001-23 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista e o planejamento, desenvolvimento de projetos, administração e gestão de imóvel próprio, incluindo a locação, compra e venda, composto de centro logístico e industrial, localizado na Estrada Municipal Vargem do João Pinto, Fazenda Matão, Gleba 01, bairro Ponte Nova. | 100,000000 |
| **30/06/2021** | -69,180000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 1458,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 9.994.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

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

| Denominação Social | CNPJ | Código CVM | Tipo sociedade | País sede | UF sede | Município sede | Descrição das atividades desenvolvidas | Participação do emisor (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Exercício social** | **Valor contábil - variação %** | **Valor mercado - variação %** | **Montante de dividendos recebidos (Reais)** | | **Data** | **Valor (Reais)** | | |
| FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 35.257.208/0001-75 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos. | 37,140000 |
| **30/06/2021** | 47716,670000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 2.857.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 38.659.385/0001-76 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação, administração e gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos. | 100,000000 |
| **30/06/2021** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 10.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 15.664.274/0001-52 | - | Controlada | Brasil | SP | São Paulo | Administração de bens imóveis próprios, a comercialização (compra e venda) de imóveis próprios, a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, como sócio ou acionista e o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento do setor aeroportuário na cidade de São Roque, no estado de São Paulo. | 100,000000 |
| **30/06/2021** | 27,850000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor mercado** | | | | |
| **31/12/2020** | 57,050000 | 0,000000 | 0,00 | **Valor contábil** | 30/06/2021 | 8.640.000,00 | | |
| **31/12/2019** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

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

| Denominação Social | CNPJ | Código CVM | Tipo sociedade | País sede | UF sede | Município sede | Descrição das atividades desenvolvidas | Participação do emisor (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Exercício social** | **Valor contábil - variação %** | **Valor mercado - variação %** | **Montante de dividendos recebidos (Reais)** | | **Data** | **Valor (Reais)** | | |
| **31/12/2018** | 0,000000 | 0,000000 | 0,00 | | | | | |

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

# 9.2 - Outras Informações Relevantes

## 9.2 - Outras informações relevantes

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

| Descrição do bem do ativo imobilizado | País de localização | UF de localização | Município de localização | Tipo de propriedade |
|---|---|---|---|---|
| Condomínio Sorocaba B. Park – Galpão 8 e 16 | Brasil | SP | Sorocaba | Própria |
| Condomínio Master Business Park – Galpão 11 | Brasil | SP | Jundiaí | Própria |
| Condomínio Dom Pedro Business Park – Terreno Expansão | Brasil | SP | Atibaia | Própria |
| Condomínio Bandeirantes Business Park – Galpão 5 | Brasil | SP | Jundiaí | Própria |
| Parque Logístico Osasco – Galpões 1 a 6 / Espaço para Antena | Brasil | SP | Osasco | Própria |
| Extrema Business Park Bloco 2 – Centro de Distribuição | Brasil | MG | Extrema | Própria |
| Unique Business Park – Centro de Distribuição em construção | Brasil | MG | Extrema | Própria |
| Extrema Business Park Bloco 3 – Centro de Distribuição em construção | Brasil | MG | Extrema | Própria |
| Castelo 57 Business Park – Centro de Distribuição em construção | Brasil | SP | São Roque | Própria |
| Vinhedo – Terreno para desenvolvimento | Brasil | SP | Vinhedo | Própria |

# 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

## 10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

### Introdução

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9, devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e, 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 2020, 2019 e 2018 e o período de seis meses findo em 30 de junho de 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.

Para informações a respeito dos efeitos da pandemia do COVID-19 nas atividades da Companhia e em sua condição financeira, vide item 10.9 deste Formulário de Referência.

### (a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores da Companhia entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 30 de junho de 2021, o índice de endividamento total foi de 0,80 (representado por passivo circulante acrescido de passivo não circulante e dividido pelo patrimônio líquido). Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 74.856 mil e a dívida bruta totalizava R$ 38.415 mil.

Em 31 de dezembro de 2020, o índice de endividamento total foi de 0,87. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 140.687 mil e a dívida bruta totalizava R$ 39.982 mil.

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento total foi de 1,60. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 19.047 mil e a dívida bruta totalizava R$ 8.571 mil.

Em 31 de dezembro de 2018, o índice de endividamento total foi de 1,75. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 1.646 mil e a dívida bruta totalizava R$ 15.024 mil.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Indicadores Financeiros***

| Indicadores financeiros (em R$ milhares, exceto índices) | Em 30 de junho de 2021 | Em 31 de dezembro de 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Ativo circulante | 175.730 | 187.864 | 27.709 | 31.144 |
| Passivo circulante | 55.973 | 45.882 | 1.950 | 6.199 |
| **Liquidez Corrente** | 3,14 | 4,09 | 14,21 | 5,02 |

| Índices de Liquidez | Em 30 de junho de 2021 | Em 31 de dezembro 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Índice de Endividamento** | | | | |
| (Ativo Total/Passivo Total) | 2,25 | 2,15 | 1,62 | 1,57 |
| **Índice de Endividamento Total** | | | | |
| (Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido) | 0,80 | 0,87 | 1,60 | 1,75 |

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, deve-se, principalmente, a contratações de obras dos empreendimentos da FW5 Bloco 2 e FWI São Roque.

O índice de endividamento foi de 2,25 em 30 de junho de 2021, 2,15 em 2020 e 1,62 em 2019. O índice demonstra a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos de curto, médio e longo prazo.

O índice de endividamento total foi de 0,80 em 31 de março de 2021, 0,87 em 31 de dezembro de 2020 contra 1,60 em 31 de dezembro de 2019, demonstrando as obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido. Em 2018, esse índice foi de 1,75, em linha com anos seguintes.

### (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 %) | Período de seis meses findo em | Exercício social findo em 31 de dezembro de | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante) | 85.351 | 87.929 | 27.761 | 32.915 |
| Capital próprio (patrimônio líquido) | 106.587 | 101.340 | 17.333 | 18.846 |
| **Capital total (terceiros + próprio)** | **191.938** | **189.233** | **45.094** | **51.761** |
| Parcela de capital de terceiros | 44% | 46% | 62% | 64% |
| Parcela de capital próprio | 56% | 54% | 38% | 36% |

Em 30 de junho de 2021, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R$ 106.587 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R$ 85.351 mil, ou seja, 44% de capital de terceiros e 56% de capital próprio.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R$ 101.340 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R$ 87.929 mil, ou seja, 46% de capital de terceiros e 54% de capital próprio.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R$ 17.333, enquanto o capital de terceiros representava um total de R$ 27.761, ou seja, 62% de capital de terceiros e 38% de capital próprio.

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R$ 18.846 mil, enquanto o capital de terceiros representava um total de R$ 32.915 mil, ou seja, 64% de capital de terceiros e 36% 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 30 de junho de 2021 eram de 0,80 e 3,14, respectivamente. Os índices de endividamento e endividamento total da Companhia em 31 de dezembro de 2020 eram de 0,87 e 4,09, respectivamente. Os índices de endividamento e endividamento total da Companhia em 31 de dezembro de 2019 eram de 1,60 e 14,21, respectivamente. Os índices de endividamento e endividamento total da Companhia em 31 de dezembro de 2018 eram de 1,75 e 5,02, respectivamente.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia possuía aproximadamente R$ 38.415 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía R$ 39.982 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía R$ 8.571 mil de empréstimos e financiamentos tomados. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía R$ 15.024 mil de empréstimos e financiamentos tomados.

Nesta data, não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido realizado integralmente. O relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

**(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas**

Nos três últimos exercícios sociais e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, 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, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

**(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

No item 10.1(f) deste Formulário de Referência estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia e as características de cada uma.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### (f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2021, o endividamento total da Companhia atingiu o montante total de R$ 38.415 mil.

Em 31 de dezembro de 2020, o endividamento total da Companhia (representado pela soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante) atingiu o montante total de R$ 39.982 mil, representando um aumento de 366% em seu endividamento total quando comparado com o endividamento total em 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o endividamento total da Companhia atingiu o montante total de R$ 8.571 mil, representando uma redução de 43% em seu endividamento total quando comparado com o endividamento total em 31 de dezembro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2018, o endividamento total da Companhia atingiu o montante total de R$ 15.024 mil.

Os Diretores da Companhia acreditam que a tabela abaixo resume as principais condições dos contratos de empréstimo e financiamentos celebrados pela Companhia em 30 de junho de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018:

| Modalidade | Início | Venc. | Taxa | 30/06/2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cédula bancária (ii) | 17/11/18 | 18/09/19 | 3,72% a.a. | - | - | - | 5.000 |
| Cédula bancária (i) | 15/06/18 | 17/06/24 | IPCA+8,45%a.a | 5.714 | 6.667 | 8.571 | 10.026 |
| Financiamento (ii) | 25/08/20 | 25/08/25 | 9,77%a.a | 9.701 | 10.315 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/24 | CDI+4,3%a.a | 8.000 | 8.000 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54a.a | 8.000 | 8.000 | - | - |
| Financiamento (ii) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54a.a | 7.000 | 7.000 | - | - |
| | | | | **38.415** | **39.982** | **8.571** | **15.024** |
| Circulante | | | | 9.046 | 6.198 | 1.905 | 5.501 |
| Não circulante | | | | 29.369 | 33.784 | 6.666 | 9.523 |

(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 30 de junho de 2021.

Até 30 de junho de 2021, a Companhia havia emitido 5 (cinco) Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") em favor dos seguintes bancos: Banco Bradesco S.A., Banco Bocom BBM S.A., Banco ABC Brasil S.A. e Banco Safra S.A. Tais Cédulas de Crédito Bancário totalizam o montante de R$ 43.000 mil, com saldo

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

devedor de R$38.415 mil em 30 de junho de 2021. As principais características de tais Cédulas de Crédito Bancário estão elencadas no quadro abaixo:

| # | Tipo de Contrato | Instituição Financeira | Data de Celebração | Vencimento | Valor | Taxa de Juros | Garantia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel - Nº 237/3380/1506 | Banco Bradesco S.A. | 15/06/2018 | 17/06/2024 | 10.000.000,00 | IPCA + 8,45% a.a. | Aval - Sr. Gilson Schilis e Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda. |
| **2.** | Cédula de Crédito Bancário Empréstimo - Capital de Giro Aval- FGI/PEAC Nº 014075688 | Banco Bradesco S.A. | 25/08/2020 | 25/08/2025 | 10.000.000,00 | 9,7722% a.a. / 0,78% a.m. | Aval - Sr. Gilson Schilis<br><br>Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES |
| **3.** | Cédula de Crédito Bancário Nº 602.214 | Banco Bocom BBM S.A. | 25/09/2020 | 25/09/2024 | 8.000.000,00 | CDI + 4,3% a.a. | Aval - Sr. Gilson Schilis<br><br>Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES |
| **4.** | Cédula de Crédito Bancário Nº 760702 | Banco ABC Brasil S.A. | 25/09/2020 | 25/09/2025 | 8.000.000,00 | CDI + 5,5357% a.a. / 0,45% a.m. | Aval - Sr. Gilson Schilis<br><br>Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES |
| **5.** | Capital de Giro - com garantia do FGI "Fundo Garantidor para Investimentos" | Banco Safra S.A. | 25/09/2020 | 25/09/2025 | 7.000.000,00 | CDI + 5,5357% a.a. / 0,45% a.m. | Aval - Sr. Gilson Schilis<br><br>Garantia complementar do Fundo Garantidor para Investimentos - FGI, administrado pelo BNDES |

Adicionalmente, a Companhia celebrou, em 13 de abril de 2018, o "Instrumento Particular de Gerência de Derivativos" com o Banco Bradesco S.A., com prazo de vencimento indeterminando, não havendo valor, garantia ou juros pré-determinado.

### (ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 30 de junho de 2021, a Companhia não possuía qualquer outra operação de longo prazo com instituições financeiras, além daquelas mencionadas no item anterior.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

**(iii) Grau de subordinação entre as dívidas**

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 30 de junho de 2021 possuem cláusula específica de subordinação, de forma que não há relação de preferência entre as mesmas. O grau de subordinação entre as dívidas da Companhia é determinado de acordo com as disposições da legislação em vigor.

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

Não há restrições impostas a Companhia em seus contratos de empréstimo e financiamento, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas e à distribuição de dividendos.

Contudo, as CCBs mencionadas acima possuem cláusula restritiva quanto a: (i) alienação de parcela significativa de bens ou direitos do ativo permanente da Companhia, (ii) reorganizações societárias e alteração de controle, direto ou indireto, que envolvam a Companhia, (iii) vencimento antecipado cruzado, no caso de a Companhia deixar de adimplir qualquer obrigação da CCB ou de qualquer instrumento celebrado pela Companhia com determinada instituição financeira.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas cumpriam com todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

**(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados**

Na data deste Formulário de Referência a Companhia não dispunha de nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido realizado integralmente.

**(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

**PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

| (em R$ mil, exceto %) | 30/06/2021 | AV | 30/06/2020 | AV | AH |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita Operacional líquida | 69.218 | 100,0% | 20 | 100,0% | 345990,0% |
| Custos de Vendas | (31.356) | (45,3%) | - | 0% | 0% |
| Lucro bruto | 37.862 | 54,7% | 20 | 100,0% | 189210,0% |
| Despesas gerais e administrativas | (8.836) | (12,8%) | 48 | 240,0% | (18508,3%) |
| Tributárias | (1.059) | (1,5%) | (13) | (65,0%) | 8046,2% |
| Equivalência Patrimonial | 219 | 0,3% | 23.678 | 118390,0% | (99,1%) |
| Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos | 28.186 | 40,7% | 23.733 | 118665,0% | 18,8% |
| Receitas financeiras | 1.281 | 1,9% | 354 | 1770,0% | 261,9% |
| Despesas financeiras | (1.619) | (2,3%) | (412) | (2060,0%) | 293,0% |
| Resultado financeiro líquido | (338) | (0,5)% | (58) | (290,0)% | 482,8% |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | 27.848 | 40,2% | 23.675 | 118375,0% | 17,6% |
| Imposto de renda e contribuição social | (2.284) | (3,3%) | (111) | (555,0%) | 1957,7% |
| Lucro líquido do período | 25.564 | 36,9% | 23.654 | 117820,0% | 8,5% |

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Receita operacional líquida***

Receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 69.218 mil comparativamente a R$ 20 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 69.198 mil ou 345990,0%. Este aumento é atribuído à prestação de serviços de prospecção e desenvolvimento de empreendimento logístico realizado pela Companhia ao VILG11, que acarretou para execução das obras de reforma do empreendimento Parque Logístico Osasco, de propriedade da Companhia e do VILG11 ("Retrofit"). As obras do Retrofit foram iniciadas no segundo semestre de 2020 e concluídas no primeiro semestre de 2021. Além da prospecção do Parque Logístico Osasco, a Companhia recebeu durante o primeiro semestre de 2021, os pagamentos parcelados da venda de 50% do ativo Extrema Business Park Bloco II locado para o Mercado Livre e vendido para o RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário ("RBRL11") e 80% do ativo Castelo 57 Business Park em São Roque para o VILG11.

***Lucro bruto***

Lucro bruto no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 37.862 mil comparativamente a R$ 20 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 37.842 mil ou 189210,0%. Lucro bruto representou 54,7% e 100,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a prestação de serviço realizado pela Companhia ao VILG11, para execução das obras de reforma do empreendimento Retrofit. As obras do Retrofit foram iniciadas no segundo semestre de 2020 e concluídas no primeiro semestre de 2021. Além da prospecção do Parque Logístico Osasco, a Companhia recebeu durante o primeiro semestre de 2021, os pagamentos parcelados da venda de 50% do ativo Extrema Business Park Bloco II locado para o Mercado Livre e vendido para o RBRL11 e 80% do ativo Castelo 57 Business Park em São Roque para o VILG11.

***Despesas gerais e administrativas***

Despesas gerais e administrativas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 8.836 mil comparativamente a um saldo positivo de R$ 48 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 8.884 mil ou (18508,3%). Despesas gerais e administrativas representou 12,8% e 240,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente aos aluguéis garantidos, os aluguéis são pagos da FW5 Participações Ltda. ("FW5") para o RBRL11 e da FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FWI") para o VILG11.

***Equivalência Patrimonial***

A equivalência patrimonial no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 219 mil comparativamente a R$ 23.678 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 23.459 mil ou 99,1%. Despesas operacionais representou 0,3% e 118.390,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda, em 2020, do ativo da FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. ("FW4") para o VILG11.

***Resultado financeiro, líquido***

Resultado financeiro líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ (338) mil comparativamente a R$ (58) mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ (280) mil ou 482,8%. Resultado financeiro, líquido representou 0,5% e 290,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a novos empréstimos adquiridos no final de 2020. Entre os meses de agosto e setembro de 2020 a Companhia captou junto às instituições financeiras o montante de R$ 33.000 mil. Devido a esta captação os juros foram reconhecidos no primeiro semestre de 2021.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Para mais informações sobre as operações financeiras acima descritas, vide item 10.1.f deste Formulário de Referência.

***Lucro antes do imposto de renda e contribuição social***

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 27.848 mil comparativamente a R$ 23.675 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 4.173 mil ou 17,6%. Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social representou 40,2% e 118.375,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda do ativo da FW4 no primeiro semestre de 2020, em 2021 não houve venda de ativos.

***Imposto de renda e contribuição social***

Imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 2.284 comparativamente a R$ (111) mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 2.173 mil ou 1957,7%. Imposto de renda e contribuição social representou 3,3% e 555,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a tributação sobre a venda dos ativos do Castelo 57 Business Park em São Roque e do ativo Extrema Business Park Bloco II em Extrema.

***Lucro líquido do período***

Lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R$ 25.564 mil comparativamente a R$ 23.564 mil no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R$ 2.000 mil ou 8,5%. Lucro líquido do período representou 36,9% e 117.820,0% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente por causa das vendas ocorridas em 2021.

**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

| (em R$ mil, exceto %) | 31/12/2020 | AV | 31/12/2019 | AV | AH |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita Operacional líquida | 72.340 | 100,0% | 40 | 100,0% | 180749,5% |
| Custos de Vendas | (24.848) | (34,3%) | - | 0,0% | 0,0% |
| Lucro bruto | 47.492 | 65,7% | 40 | 100,0% | 118629,5% |
| Despesas gerais e administrativas | (1.200) | (1,7%) | (100) | (250,0%) | 1100,0% |
| Tributárias | (585) | (0,8%) | (35) | (87,5%) | 1571,4% |
| Equivalência Patrimonial | 56.177 | 77,7% | 35.423 | 88557,5% | 58,6% |
| Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos | 101.884 | 140,8% | 35.328 | 88320,0% | 188,4% |
| Receitas financeiras | 1.233 | 1,7% | 985 | 2462,5% | 25,2% |
| Despesas financeiras | (1.539) | (2,1%) | (1.165) | (2912,5%) | 32,1% |
| Resultado financeiro, líquido | (306) | (0,4%) | (180) | (450,0%) | 70,0% |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | 101.578 | 140,4% | 35.148 | 87870,0% | 189,0% |
| Imposto de renda e contribuição social | (4.418) | (6,1%) | (311) | (777,5%) | 1320,4% |
| Lucro líquido do exercício | 97.160 | 134,3% | 34.837 | 87092,5% | 178,9% |

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Receita operacional líquida***

Receita operacional líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$72.340 mil comparativamente a R$40 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$ 72.300 mil ou 180749,5%. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos da FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBRL11 e FWI para o VILG 11.

***Lucro bruto***

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$47.492 mil comparativamente a R$40 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$47.452 mil ou 118629,5%. Lucro bruto representou 65,7% e 100% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos da FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBR L11 e FWI para o VILG11.

***Equivalência Patrimonial***

A equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$56.177 mil comparativamente a R$35.423 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$20.754 mil ou 58,6%. A equivalência patrimonial representou 77,7% e 88557,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020 das investidas FW4 para o VILG11, da FW5 para a RBRL11 e FWI para o VILG11. Já em 2019 foram vendidos os ativos da FW Extrema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. e da FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW2")

***Resultado financeiro, líquido***

Resultado financeiro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$(306) mil comparativamente a R$(180) mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$(126) mil ou 70,0%. Resultado financeiro líquido representou 0,4% e 450,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Entre os meses de agosto e setembro de 2020, a Companhia captou junto as instituições financeiras o montante de R$ 33.000, o que acarretou juros maiores em 2020 com relação a 2019.

***Resultado antes dos tributos sobre o lucro***

Resultado antes dos tributos sobre o lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$101.578 mil comparativamente a R$35.148 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$66.430 mil ou 189,0%. Resultado antes dos tributos sobre o lucro representou 140,4% e 87870,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020.

***Imposto de renda e contribuição social***

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$4.418 mil comparativamente a R$311 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$4.107 mil ou 1320,4%. Imposto de renda e contribuição social representou 6,1% e 777,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente às vendas dos imóveis ocorridos em 2020.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### *Lucro líquido do exercício*

Lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$97.160 mil comparativamente a R$34.837 mil no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R$62.323 mil ou 178,9%. Lucro líquido do exercício representou 134,3% e 87092,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda dos ativos em 2020.

**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

| (em R$ mil, exceto %) | 31/12/2019 | AV | 31/12/2018 | AV | AH |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita operacional líquida | 40 | 100,0% | 6 | 100% | 566,7% |
| Custos de vendas | - | 0,0% | - | 0% | 0% |
| Lucro bruto | 40 | 100,0% | 6 | 100% | 566,7% |
| Despesas gerais e administrativas | (100) | (250%) | (166) | (2766,7%) | (39,8%) |
| Tributária | (35) | (87,5%) | (190) | (3166,7%) | (81,6%) |
| Equivalência Patrimonial | 35.423 | 88557,5% | 13.289 | 221483,3% | 166,6% |
| Outras despesas operacionais | - | 0,0% | (211) | (3516,7%) | (100,0%) |
| Resultado antes do resultado e dos tributos | 35.328 | 88320,0% | 12.728 | 212133,3% | 177,6% |
| Receitas financeiras | 985 | 1,7% | - | 0,0% | 0,0% |
| Despesas financeiras | (1.165) | (2,1%) | - | 0,0% | 0,0% |
| Resultado financeiro líquido | (180) | (450,0%) | 0 | 0% | - |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | 35.148 | 87870,0% | 12.728 | 212133,3% | 176,1% |
| Imposto de renda e contribuição social | (311) | (777,5%) | (36) | (600,0)% | 763,9% |
| Lucro líquido do exercício | 34.837 | 87092,5% | 12.692 | 211533,3% | 174,5% |

### *Receita operacional líquida*

Receita operacional líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$40 mil comparativamente a R$6 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$34 mil ou 566,7%. Este aumento é atribuído substancialmente a locação de placa da FWI. Em 2018, houve apenas dois meses de aluguel do espaço para colocação de placa, já em 2019 foi o ano todo alugado.

### *Lucro bruto*

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$40 mil comparativamente a R$6 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$34 mil ou 566,7%. Lucro bruto representou 100% e 100% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a locação de placa da FWI. Em 2018, houve apenas dois meses de aluguel do espaço para colocação de placa, já em 2019 foi o ano todo alugado.

### *Despesas gerais e administrativas*

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 100 mil comparativamente a R$ 166 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$ 66 mil ou 39,8%. Despesas gerais e administrativas representou 250,0% e 2766,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída a diminuição nas despesas com assistência jurídica.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Equivalência Patrimonial***

A equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$35.423 mil comparativamente a R$13.289 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$22.134 mil ou 166,6%. A equivalência patrimonial representou 88557,5% e 221483,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda do ativo da FW2 para o VILG11.

***Resultado financeiro líquido***

Resultado financeiro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$180 mil e no mesmo período de 2018 não havia valor registrado, o que representou uma variação de R$180 mil. Resultado financeiro, líquido representou 450% e 0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a dívida contraída em final de 2018. Esta dívida foi utilizada para investimento na FW Extrema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.

***Resultado antes dos tributos sobre o lucro***

Resultado antes dos tributos sobre o lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$35.148 mil comparativamente a R$12.728 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$22.420 mil ou 176,1%. Resultado antes dos tributos sobre o lucro representou 87870,0% e 212133,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda do ativo da FW2 para o VILG11.

***Imposto de renda e contribuição social***

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$311 mil comparativamente a R$36 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$275 mil ou 763,9%. Imposto de renda e contribuição social representou 777,5% e 600% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento das receitas financeiras. Estas receitas financeiras se dão por conta do caixa da venda de ativos que ficou na companhia em 2019.

***Lucro líquido do exercício***

Lucro líquido do exercício no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$34.837 mil comparativamente a R$12.692 mil no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R$22.145 mil ou 174,5%. Lucro líquido do exercício representou 87092,5% e 211533,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a venda do ativo da FW2 para o VILG11.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

**BALANÇOS PATRIMONIAIS**

| (em R$ mil, exceto %) | 30/06/2021 | AV | 31/12/2020 | AV | 31/12/2019 | AV | 31/12/2018 | AV | 30/06/2021 x 2020 | 2020 x 2019 | 2019 x 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ATIVO** | | | | | | | | | | | |
| **Circulante** | **175.730** | **91,6%** | **187.864** | **99,3%** | **27.709** | **61,4%** | **31.144** | **60,2%** | **(6,5%)** | **578,0%** | **(11,0%)** |
| Caixa e equivalência de caixa | 74.856 | 39,0% | 140.687 | 74,3% | 19.047 | 42,2% | 1.646 | 3,2% | (46,8%) | 638,6% | 1057,2% |
| Contas a Receber | 9.016 | 4,7% | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Estoques de imóveis a comercializar | 72.916 | 38,0% | 41.002 | 21,7% | 8.625 | 19,1% | 15.133 | 29,2% | 77,8% | 375,4% | (43,0%) |
| Impostos a recuperar | 8.001 | 4,2% | 3.664 | 1,9% | 19 | 0,0% | 19 | 0,0% | 118,4% | 19184,2% | 0,0% |
| Outros créditos | 10.941 | 5,7% | 295 | 0,2% | 18 | 0,0% | 996 | 1,9% | 3608,8% | 1538,9% | (98,2%) |
| Partes relacionadas | - | - | 2.216 | 1,2% | - | 0,0% | 13.350 | 25,8% | (100%) | 0,0% | (100,0%) |
| **Não Circulante** | **16.208** | **8,4%** | **1.405** | **0,7%** | **17.385** | **38,6%** | **20.617** | **39,8%** | **1053,6%** | **91,9%** | **(15,7%)** |
| Imobilizado | 323 | 0,2% | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Investimentos | 15.885 | 8,3% | 1.405 | 0,7% | 17.385 | 38,6% | 20.617 | 39,8% | 1030,6% | (91,9%) | (15,7%) |
| **Total do Ativo** | **191.938** | **100%** | **189.269** | **100,0%** | **45.094** | **100%** | **51.761** | **100%** | **1,4%** | **319,7%** | **(12,9%)** |
| **PASSIVO** | | | | | | | | | | | |
| **Circulante** | **55.973** | **29,2%** | **45.882** | **24,2%** | **1.950** | **4,3%** | **6.199** | **12,0%** | **22,0%** | **2252,9%** | **(68,5%)** |
| Empréstimos e financiamentos | 9.046 | 4,7% | 6.198 | 3,3% | 1.905 | 4,2% | 5.501 | 10,6% | 46,0% | 225,4% | (65,4%) |
| Fornecedores | 58 | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% |
| Adiantamento de clientes | 27.670 | 14,4% | 33.776 | 17,8% | - | 0,0% | - | 0,0% | (18,1%) | 0,0% | 0,0% |
| Tributos a pagar | 251 | 0,1% | 2.390 | 1,3% | 45 | 0,1% | 4 | 0,0% | (89,5%) | 5210,2% | 1025,0% |
| Dividendos propostos | 18.948 | 9,9% | 3.518 | 1,9% | - | 0,0% | 694 | 1,3% | 438,6% | 0,0% | (100,0%) |
| **Passivo não circulante** | **29.378** | **15,3%** | **42.047** | **22,2%** | **25.811** | **57,2%** | **26.716** | **51,6%** | **(30,1%)** | **62,9%** | **(3,1%)** |
| Partes relacionadas | 9 | 0,0% | 8.263 | 4,4% | 19.145 | 42,5% | 17.193 | 33,2% | (99,9%) | (56,8%) | 11,4% |
| Empréstimos e financiamentos | 29.369 | 15,3% | 33.784 | 17,8% | 6.666 | 14,8% | 9.523 | 18,4% | (13,1%) | 406,8% | (30,0%) |
| Patrimônio líquido | 106.587 | 55,5% | 101.340 | 53,5% | 17.333 | 38,4% | 18.846 | 36,4% | 5,2% | 484,7% | (8,0%) |
| Capital social | 107.010 | 55,8% | 10 | 0,0% | 10 | 0,0% | 10 | 0,0% | 1070000,0% | 0,0% | 0,0% |
| Transações de capital | - | 0,0% | 5.756 | 3,0% | 5.756 | 12,8% | 5.756 | 11,1% | (100%) | 0,0% | 0,0% |
| Adiantamento p/ futuro aumento de capital | - | 0,0% | 413 | 0,2% | 413 | 0,9% | 388 | 0,7% | (100%) | 0,0% | 6,4% |
| Reserva de lucros | (423) | (0,2%) | 95.161 | 50,3% | 11.154 | 24,7% | 12.692 | 24,5% | (100,4%) | 753,2% | (12,1%) |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **191.938** | **100,0%** | **189.269** | **100,0%** | **45.094** | **100,0%** | **51.761** | **100,0%** | **1,4%** | **319,7%** | **(12,9%)** |

**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

***Ativo circulante***

Em 30 de junho de 2021, o ativo circulante era de R$175.730 mil, em comparação com R$187.864 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 91,6% em 30 de junho de 2021 e 99,3% em 31 de dezembro de 2020. Esta redução, de R$12.134 mil ou 6,5%, decorreu de andamento das obras/pagamento de fornecedores da FWI e FW5.

***Ativo não circulante***

Em 30 de junho de 2021, o ativo não circulante era de R$16.208 mil, em comparação com R$1.405 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 8,4% em 30 de junho de 2021 e 0,7% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento, de R$14.803 mil ou 1053,6%, decorreu da integralização de capitam nas investidas.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Passivo circulante***

Em 30 de junho de 2021, o passivo circulante era de R$55.973 mil, em comparação com R$45.882 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 29,2% em 30 de junho de 2021 e 24,2% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento, de R$10.091 ou 22,0%, decorreu dos dividendos propostos e baixa do adiantamento de clientes.

***Passivo não circulante***

Em 30 de junho de 2021, o passivo não circulante era de R$29.378 mil, em comparação com R$42.047 mil em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 15,3% em 30 de junho de 2021 e 22,2% em 31 de dezembro de 2020. Esta redução, de R$12.669 mil ou 30,1%, decorreu de pagamento de transações com partes relacionadas, Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FEI") e Fulwood Investimentos e Participações Ltda. ("FIP").

***Patrimônio líquido***

Em 30 de junho de 2021, o patrimônio líquido era de R$106.587 mil, em comparação com R$101.430 mil em 31 de dezembro de 2020. Esta variação, de R$5.247 mil ou 5,2%, deu-se por conta das distribuições de lucro e resultado positivo de 2021.

**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

***Ativo circulante***

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo circulante era de R$187.864 mil, em comparação com R$27.709 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 99,3% em 31 de dezembro de 2020 e 61,4% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R$160.155 mil ou 578,0%, decorreu do recebimento das vendas de 50% do ativo da FW5 e de 80% do ativo da FWI.

***Ativo não circulante***

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo não circulante era de R$1.405 mil, em comparação com R$17.385 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 0,7% em 31 de dezembro de 2020 e 38,6% em 31 de dezembro de 2019. Esta redução, de R$15.980 mil ou 91,9%, decorreu do encerramento da FW4.

***Passivo circulante***

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo circulante era de R$45.882 mil, em comparação com R$1.950 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 24,2% em 31 de dezembro de 2020 e 4,3% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R$43.932 mil ou 2252,9%, decorreu dos dividendos propostos, do aumento da conta de adiantamento de clientes e os impostos sobre as vendas dos ativos.

***Passivo não circulante***

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo não circulante era de R$42.047 mil, em comparação com R$25.811 mil em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 22,2% em 31 de dezembro de 2020 e 57,2% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R$16.236 mil ou 62,9%, decorreu da baixa de partes relacionadas com a FW4 e a Fulwood Empreendimentos, e houve o aumento dos empréstimos bancários no final de 2020 no montante de R$ 33.000 mil.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

***Patrimônio líquido***

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido era de R$101.340 mil, em comparação com R$17.333 mil em 31 de dezembro de 2019. Esta variação, de R$84.007 mil ou 484,7%, deu-se por causa do resultado da venda dos ativos da FWI e FW5.

**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

***Ativo circulante***

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R$27.709 mil, em comparação com R$31.144 mil em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 61,4% em 31 de dezembro de 2019 e 60,2% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$3.435 mil ou 11,0%, decorreu da destinação do caixa para pagamento de empréstimos.

***Ativo não circulante***

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R$17.385 mil, em comparação com R$20.617 mil em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 38,6% em 31 de dezembro de 2019 e 39,8% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$3.232 mil ou 15,7%, decorreu do recebimento da venda do ativo da FW2.

***Passivo circulante***

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R$1.950 mil, em comparação com R$6.199 mil em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 4,3% em 31 de dezembro de 2019 e 12,0% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$4.249 mil ou 68,5%, decorreu da quitação do empréstimo junto ao Banco Bradesco e de distribuição de dividendos.

***Passivo não circulante***

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R$25.811 mil, em comparação com R$26.716 mil em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 57.2% em 31 de dezembro de 2019 e 51,6% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$905 ou 3,4%, decorreu da reclassificação do empréstimo para o curto prazo e da movimentação das partes relacionadas com a FW4, Fulwood Empreendimentos e FW2.

***Patrimônio líquido***

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R$17.333 mil, em comparação com R$18.846 mil em 31 de dezembro de 2018. Esta variação, de R$1.513 mil ou 8%, deu-se por conta da distribuição de lucros.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

**FLUXO DE CAIXA**

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

| (em R$ mil) | 30/06/2021 | 30/06/2020 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | (29.203) | 12.890 | 31.541 | 22.001 | (20.416) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento | (14.583) | 40.397 | 72.157 | 38.655 | 7.047 |
| Caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de financiamento | (22.045) | (12.106) | 17.942 | (43.255) | 15.014 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | (65.831) | 41.181 | 121.640 | 17.401 | 1.645 |

**PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

***Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais***

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R$(29.203) mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, comparado a R$12.890 mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Essa redução de R$42.093 mil, ou 326,6%, é justificada por conta do pagamento de fornecedores das obras da FW5 e da FWI. Além disso, houve os pagamentos das garantias de aluguéis também das empresas FW5 e FWI.

***Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento***

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R$14.583 mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, comparado o caixa líquido gerado de R$40.397 mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Essa redução de R$54.980 mil, ou 136,1%, é justificada por conta do recebimento de dividendos em 2020 da FW4. Em 2021, a Companhia aplicou os recursos nas investidas FW2, FW6 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("FW6") e Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. ("Vinhedo").

***Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento***

O caixa líquido aplicados nas atividades de financiamento totalizou R$22.045 mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, comparado a R$12.106 mil para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Esse aumento no caixa líquido aplicado de R$9.939 mil, ou 82,1%, é justificada por conta dos pagamentos dos empréstimos e por conta das distribuições de lucros.

**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

***Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais***

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R$31.541 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R$22.001 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R$9.540 mil, ou 43,4%, é justificada por conta das vendas dos ativos da FW4, FW5 e FWI em 2020.

***Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento***

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R$72.157 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R$38.655 mil no exercício social findo em 31 de dezembro

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

de 2019. Esse aumento de R$33.502 mil, ou 86,7%, é justificada por conta dos dividendos e redução de capital relevantes ocorridos em 2020.

***Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento***

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$17.942 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado o caixa líquido aplicado de R$(43.255) mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento no caixa líquido aplicado na atividade de financiamento de R$61.197 mil, ou 141,5%, é justificada por conta da quitação do empréstimo em 2019 e aquisição de novos empréstimos em 2020. Além disso, as distribuições de lucros em 2019 foram maiores do que em 2020.

**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

***Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais***

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais totalizou R$22.001 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado o caixa líquido aplicado de R$(20.416) mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de R$42.417 mil, ou 207,8%, é justificado pela venda do ativo da FW2 em 2019.

***Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento***

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R$38.655 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a R$7.047 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de R$31.608 mil, ou 448,53%, é justificado por conta dos aportes nas investidas em 2018. Já em 2019, houve o recebimento de dividendos/redução de capital da venda de ativos.

***Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento***

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R$(43.255) mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado ao caixa líquido gerado de R$15.014 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R$58.269 mil, ou 388,1%, é justificada por conta da quitação do empréstimo junto ao Bradesco em 2019. Houve também a distribuição/redução de capital em 2019 decorrente da venda de ativos.

# 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

## 10.2 - Resultado operacional e financeiro

### (a) Resultados das operações do emissor

### (i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Entendemos que a base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 foi referente a *property management*, comissão sobre novas locações, síndico, aluguéis, administração de obras e venda de ativos.

Os fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais da Companhia podem ser assim resumidos:

**Receita operacional bruta**

A receita operacional bruta é proveniente de aluguel de imóveis (que consiste na locação de galpões industriais e logísticos), da venda de imóveis, síndico, administração de obras e do serviço de administração de condomínios.

**Deduções da receita bruta**

As deduções da receita estão relacionadas principalmente a impostos sobre locação e serviços e consistem no PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social). PIS e COFINS são impostos federais apurados sobre a receita bruta. As taxas de PIS e COFINS são de 0,65% e 3%, respectivamente, na receita bruta de empresas tributadas pelo regime do lucro presumido, amplamente adotado pelas subsidiárias, e de 1,65% e 7,60%, respectivamente, na receita bruta de empresas tributadas de acordo com o regime do lucro real.

**Receitas (despesas) operacionais**

As receitas (despesas) operacionais incluem principalmente o seguinte:

*Despesas comerciais*: As despesas comerciais incluem principalmente comissões pagas aos corretores pela locação dos galpões industriais e logísticos, salários, despesas com publicidade e vacância.

*Despesas gerais e administrativas e honorários da administração*: As despesas gerais e administrativas incluem principalmente salários, aluguel de escritórios, serviços de terceiros como honorários de advogados, auditores, agências de classificação e fiduciários, entre outros, despesas corporativas como jurídicas, remuneração e encargos sociais e despesas legais com cartórios, entre outros.

*Outras receitas (despesas) operacionais*: Representado principalmente por itens incomuns, venda de participações societárias e provisão para perda de crédito esperada.

*Resultado de equivalência patrimonial*: Representa a participação no lucro líquido de *joint ventures*, que desenvolvem atividades relacionadas ao *core business* da Companhia.

**Resultado financeiro**

Despesas financeiras: Inclui juros e outros encargos sobre dívidas de curto e longo prazo (empréstimos e financiamentos) e juros e multas sobre impostos.

*Receitas financeiras*: Inclui rendimentos de aplicações financeiras.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

**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 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 período findo em 30 de junho de 2021 e nos exercícios sociais de 2020, 2019 e 2018, não houve eventos atípicos materiais que afetaram materialmente os resultados operacionais.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

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

A receita da Companhia não é diretamente impactada por variações nos preços, taxas de câmbio e inflação, bem como não foram afetadas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e nos três últimos exercícios sociais por alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.

Em 30 de junho de 2021, o backlog dos contratos de locação (saldo remanescente a faturar até o final dos contratos) eram reajustados pelo IGPM em 9,09% dos contratos e pelo IPCA em 90,91%.

Os contratos, conforme legislação, são ajustados anualmente, cada um ao seu respectivo mês base definido no próprio contrato. Além dos impactos oriundos de inflação nos recebíveis da Companhia, a Diretoria indica que as condições de mercado exercem relevante impacto podendo levar a alterações no volume de novas locações podendo ocasionar variações nas receitas da Companhia.

**(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor**

Na avaliação da diretoria a inflação pode impactar o resultado operacional da Companhia elevando nossas receitas bem como aumentando determinados custos, sendo estes parcialmente mitigados por negociações comerciais, e despesas operacionais como gastos com pessoal e despesas administrativas.

Conforme descrito em nossas demonstrações financeiras, as oscilações bruscas na taxa de juros podem afetar significativamente nossos resultados e nosso fluxo de caixa, principalmente o CDI.

# 10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

## 10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

### (a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, tampouco no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

### (b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 6.5 deste Formulário de Referência. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 10.1(f) deste Formulário de Referência.

### (c) Eventos ou operações não usuais

Não houve, durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 ou durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

# 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

## 10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - ressalvas e ênfase no parecer do auditor

### (a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos três últimos exercícios sociais, tampouco no exercício social corrente.

### (b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos três últimos exercícios sociais, tampouco no exercício social corrente.

### (c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

***Informações financeiras trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021***

O relatório do auditor independente sobre as informações financeiras trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 possui parágrafo de ênfase mencionado reconhecimento de receita, conforme abaixo:

*"Ênfase - Reconhecimento de receita*

*Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto."*

Comentários da Administração: Em relação à ênfase de reconhecimento de receita, que não representa uma ressalva da opinião dos auditores independentes, ratificamos que a Companhia segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle.

***Demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018***

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 possui parágrafo de ênfase mencionado reconhecimento de receita, conforme abaixo:

"*Ênfase - Reconhecimento de receita*

*Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 3.4.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda*

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

*de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto."*

Comentários da Administração: Em relação à ênfase de reconhecimento de receita, que não representa uma ressalva da opinião dos auditores independentes, ratificamos que a Companhia segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle.

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

### 10.5 - Políticas contábeis críticas

A Administração entende que os itens abaixo são considerados políticas contábeis críticas por conter estimativas ou julgamentos subjetivos considerando situações que envolvem cálculos com certa complexidade que possam resultar em alterações decorrente de circunstâncias do futuro. Na elaboração das demonstrações financeiras, utilizamos estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As políticas contábeis e julgamentos críticos são aplicados de forma consistente. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas. A Administração revisa as estimativas e premissas de forma contínua e essas são reconhecidas prospectivamente. As premissas utilizadas são revistas periodicamente, baseadas no conhecimento e experiência da Administração, no histórico de informações da própria Companhia, estimativas elaboradas pela Administração tendo como referência eventos futuros, e utilizando quando necessário, referências disponíveis no mercado e auxílio de especialista.

A Administração avalia continuamente as políticas contábeis críticas e entende que são essenciais para a melhor informação possível dos resultados e condições patrimoniais de cada exercício, ainda que não se possa ter precisão sobre os valores, porém, acredita que as premissas e estimativas utilizadas são razoáveis.

As estimativas consideradas pela Administração como mais críticas, podendo trazer efeitos significativos nos saldos contábeis, estão descritas a seguir:

- **Provisão para perdas esperadas do contas a receber**

As estimativas para a provisão para perdas esperadas do contas a receber são baseadas em controles por faixas de vencimentos, onde o risco de inadimplência é avaliado através da análise individualizada dos clientes. A perda esperada com créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber.

*Comentários da Administração*: a Administração da Companhia entende que a política de provisão para perdas esperadas do contas a receber é crítica pois envolve estimativas e julgamentos no cálculo para a provisão para crédito de liquidação duvidosa, cujos julgamentos críticos são aplicados de forma consistente.

- **Provisões para demandas judiciais**

As estimativas para a constituição das provisões para demandas judiciais são analisadas pela Administração com base na opinião dos advogados da Companhia, onde são considerados fatores como a hierarquia das leis, jurisprudências disponíveis, decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico. A realização destas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados contabilmente dependendo do desfecho de cada processo judicial ou administrativo.

*Comentários da Administração*: o departamento jurídico da Companhia acompanha os andamentos dos seus processos junto com advogados externos, avaliando o risco de perda para cada demanda judicial e quando a chance de perda é classificada como provável, poderá ser constituída uma provisão contábil.

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

- **Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis**

As receitas de locação de imóveis, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC.

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

*Comentários da Administração*: a Administração da Companhia entende que a apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis é crítica pois envolve estimativas e julgamentos no cálculo para a provisão para crédito de liquidação duvidosa, cujos julgamentos críticos são aplicados de forma consistente.

# 10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

## 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

**(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(iv) Contratos de construção não terminada**

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

# 10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

## 10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

**(b) Natureza e o propósito da operação**

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

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

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

# 10.8 - Plano de Negócios

## 10.8 - Plano de Negócios

### (a) Investimentos

### (i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

Nossos gastos de capital (*Capex* - definido como as adições feitas ao imobilizado/estoque) para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 totalizaram R$37.228 mil. Isto incluiu os gastos de capital relacionados a investimentos em obras e aquisição de terrenos.

| R$ mil, exceto percentuais | Período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 | Exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 | Exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 | Exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 | Variação 2020 x 2019 | Variação 2019 x 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FW4 Logíst. e Empreend. | 0 | 0 | 17.215 | 9.778 | (100,0%) | 76,1% |
| FW2 Empreend. | 10.455 | 1.400 | 159 | 11.751 | 780,5% | (98,6%) |
| FWI Empreend. | 8.640 | 6.758 | 4.303 | 0 | 57,1% | 0,0% |
| FW Extrema 3 Empreend. | 0 | 0 | 11 | 8.865 | (100,0%) | (99,9%) |
| FW5 Participações | 9.994 | 32.422 | 2.081 | 0 | 1458,0% | 0,0% |
| FW6 Empreend. | 2.857 | (6) | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| FW7 Empreend. | 0 | 10 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| FW8 Empreend. | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| FW11 Empreend. | 2.699 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE | 2.573 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| **Total** | 37.228 | 40.584 | 23.769 | 30.394 | 70,7% | (21,8%) |

Os investimentos de capital previstos pela Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021 consistem fundamentalmente em investimentos associados a compras de terrenos/ativos e custos de obra. Esses investimentos representam 100% de um montante total de aproximadamente R$40 milhões a ser investido, pela Companhia, durante o ano de 2021. Parte do valor captado com a Oferta será usada para financiar tal investimento.

### (ii) Fontes de financiamento dos investimentos

As fontes de financiamento dos investimentos realizados pela Companhia estão descritas no item 10.1(d) acima deste Formulário de Referência.

Para os investimentos previstos e descritos no item (i) acima, a Companhia pretende utilizar os recursos provenientes da Oferta como fonte principal de financiamento.

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.

## 10.8 - Plano de Negócios

**(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

**(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor**

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

**(c) Novos produtos e serviços**

**(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

Não aplicável.

**(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços**

Não aplicável.

**(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não aplicável.

**(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável.

# 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

## 10.9 - Outros fatores com influência relevante

### Impactos da COVID-19 em nossas atividades

Nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, não foram adversamente afetados pela pandemia. A receita líquida da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$ 72.340 mil contra R$ 40 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, principalmente em decorrência do aumento das vendas pelo *e-commerce* e, consequentemente, maior locação de nossos galpões logísticos a nossos clientes. Os impactos decorrentes do surto da COVID-19 são contínuos e, portanto, avaliaremos a evolução dos efeitos da atual pandemia em nossas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. As nossas análises serão realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

Do ponto de vista gerencial, adotamos medidas de distanciamento social e prevenção com nossos colaboradores. As atividades administrativas da Companhia foram realizadas em regime de home-office durante determinados períodos da pandemia em 2020 e em 2021, e adotamos reforço de equipamentos de proteção individual e testes para nossos colaboradores como medidas para reduzir os riscos de disseminação da COVID-19 e dos impactos desta em nossos negócios.

Estamos monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global da COVID-19, com o objetivo de preservar a nossa segurança, de nossos funcionários, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em nossos negócios. Não temos como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e, em nosso entendimento, o retorno às atividades administrativas nos escritórios, deverá acontecer de forma gradual, uma vez que tais medidas de distanciamento social sejam reduzidas e, gradualmente, se tornem inexistentes. Até o momento, as atuais restrições não causaram prejuízos à operação da Companhia ou à sua geração de receitas.

*Medidas adotadas pela Companhia*

Com a finalidade de garantir a integridade de nossos funcionários, e também de nossas operações, a Companhia estabeleceu diversas medidas preventivas para reduzir os riscos oriundos da pandemia de COVID-19 e reduzir os riscos para a operação. Estas medidas seguem detalhadas abaixo:

- Controle de população: implantação de controle diário de população x contágio em cada um dos condomínios;
- Conscientização: divulgação de materiais de conscientização no interior dos condomínios, envio de e-mails e instalação de banners nas portarias e prédios administrativos;
- Higienização: limpeza e desinfecção intensificada das catracas/torniquetes de acesso ao condomínio;
- Dispensers de álcool gel: disponibilização de recipientes de álcool em gel em diversos pontos estratégicos (portaria, torniquete, administração, restaurante, prédio administrativo e área de convivência);
- Treinamento de equipe: orientações frequentes aos colaboradores do condomínio (segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção e administração) quanto às medidas preventivas e ações de conscientização/recomendações que devem ser repassadas aos ocupantes;
- Aviso sonoro na portaria: implantação de caixa de som com aviso sonoro na portaria (por enquanto implantado apenas no Fernão Dias e está em instalação no Sorocaba);

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

- Uso de máscaras: implantação de máscara de tecido individual (segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção, ambulatório e administração) – fornecimento de 1.000 unidades;
- Álcool em gel individual: fornecido para cada um dos colaboradores (segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção, ambulatório e administração);
- Termômetro: medição de temperatura diária no acesso dos colabores de nossos clientes (Segurança, portaria, recepção, limpeza, manutenção, ambulatório e administração);
- Comunicação constante com clientes/locatários: maior contato com as empresas (e-mail/ telefone) para compartilhar informações e entender demandas relacionadas ao tema; e
- Espaçador de fila: instalação de limitadores para distanciamento nas filas da portaria.

# 11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

## 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades.

# 11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

## 11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades.

# 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

## 12.1 - Descrição da estrutura administrativa

A administração da Companhia é composta por um Conselho de Administração e uma Diretoria Estatutária, cujas atribuições estão descritas nos itens abaixo. Adicionalmente, existe o Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia. Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração poderá, ainda, criar outros comitês de assessoramento.

**(a) Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:**

**(i) Se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados**

**Conselho de Administração**

O Conselho de Administração é o órgão responsável, dentre outros, pelo estabelecimento das políticas gerais dos negócios da Companhia e pela eleição dos diretores executivos, bem como pela supervisão da gestão deles. O Conselho de Administração, é composto, por, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros efetivos, e por até 07 (sete) membros suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral de Acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e, facultativamente, 1 (um) Vice-Presidente, ambos indicados na Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, terá as seguintes atribuições:

**(i)** fixar a orientação geral dos negócios, inclusive aprovando plano de negócios, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;

**(ii)** eleger e destituir os diretores da Companhia;

**(iii)** fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e de suas controladas e coligadas, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos, seja de controladas, coligadas ou investidas;

**(iv)** estabelecer a remuneração individual dos administradores, observado o disposto no Artigo 11 do Estatuto Social;

**(v)** deliberar sobre qualquer aumento do capital social da Companhia ou emissão de ações ou de títulos conversíveis ou permutáveis por ações, dentro do capital autorizado, conforme Artigo 6º do Estatuto Social;

**(vi)** deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds, notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

**(vii)** convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas hipóteses exigidas pela Lei das Sociedades por Ações;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

**(viii)** manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da diretoria da Companhia e as demonstrações financeiras da Companhia, bem como deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

**(ix)** apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

**(x)** submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício;

**(xi)** aprovar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares, conforme Artigo 30, parágrafo terceiro, do Estatuto Social;

**(xii)** nomear e destituir os auditores independentes, bem como determinar à Diretoria a escolha dos auditores das sociedades controladas, coligadas e investidas, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

**(xiii)** convocar a qualquer tempo os Diretores, individualmente ou em conjunto, para prestar esclarecimentos e informações, apresentar documentos ou relatórios, inclusive nas empresas controladas, coligadas ou investidas;

**(xiv)** aprovar, dentro do limite do capital autorizado, a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;

**(xv)** aprovar operação ou conjunto de operações celebrados com partes relacionadas da Companhia, observado o disposto na política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração;

**(xvi)** aprovar a aquisição, alienação, cessão, transferência, disposição, oneração ou constituição de quaisquer gravames sobre qualquer bem, ativo ou direito da Companhia, inclusive ações/quotas das companhias controladas ou coligadas, bem como a cessão ou promessa de cessão de direitos à aquisição dos mesmos, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições;

**(xvii)** aprovar a concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, incluindo fianças e avais, envolvendo valores que excedam, em uma ou mais operações correlatas em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), estipulando prazos e demais condições;

**(xviii)** celebrar contratos financeiros, incluindo contratos de abertura de crédito, mútuos, empréstimos, extensão de crédito, financiamentos, arrendamentos mercantis ou *leasing* e desconto de recebíveis ou créditos ou outros títulos de dívida da Companhia e de suas coligadas, controladas e subsidiárias, em qualquer caso em operações financeiras cujo valor total e agregado (em uma ou mais operações correlatas) exceda R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em qualquer exercício social, estipulando prazos e demais condições;

**(xix)** aprovar a prática de quaisquer outros atos e assinatura de quaisquer documentos que obriguem a Companhia e/ou exonerem terceiros de suas responsabilidades com a Companhia, em valor que exceda, em uma ou mais operações correlatas, em qualquer exercício social, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

**(xx)** manifestar-se, favorável ou contrariamente, a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis;

**(xxi)** aprovação de oferta pública a ser lançada pela própria Companhia para saída do Novo Mercado ou de qualquer outro mercado no qual as ações da Companhia forem negociadas;

**(xxii)** aprovar as políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;

**(xxiii)** aprovar o orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos, nos termos do parágrafo segundo abaixo; e

**(xxiv)** aprovar as atribuições da área de auditoria interna.

**Conselho Fiscal não permanente**

A Companhia poderá ter um Conselho Fiscal, de caráter não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado nos exercícios sociais em que assim solicitarem os acionistas, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal, quando instalado, é composto, por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor

O Conselho Fiscal possui as atribuições previstas no Estatuto Social e na legislação aplicável.

O Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio.

**Comitê de Auditoria Não Estatutário**

A Companhia tem um Comitê de Auditoria composto por, no mínimo, 3 (três) membros, indicados pelo Conselho de Administração, sendo: (a) ao menos, 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; e (b) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas atribuições incluem: (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; (b) supervisionar as atividades da auditoria independente; (c) avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (d) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (e) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a política de gerenciamento de riscos da Companhia; (f) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; (g) avaliar a observância, pela Diretoria da Companhia, das recomendações feitas pelas auditorias independentes e interna, bem como se pronunciar junto ao Conselho de Administração quanto a eventuais conflitos entre a auditoria interna, a externa e/ou a Diretoria da Companhia; (h) receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive estabelecer procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação; e (i) aprovar um cronograma de atividades para o exercício social correspondente.

Todos os regimentos internos próprios, mencionados neste item, quais sejam: (i) Conselho de Administração; e (ii) Comitê de Auditoria foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2021. Todos os referidos regimentos estão disponíveis para consulta no site da Companhia (ri.fulwood.com.br).

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

**(ii) Se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto**

A Companhia não possui Comitê de Auditoria Estatutário. Conforme descrito no item (i) acima, a Companhia possui Comitê de Auditoria Não Estatutário em cumprimento às disposições do Regulamento do Novo Mercado e de acordo com as orientações ali previstas.

Uma vez que não utilizamos da prerrogativa da rotatividade de Auditores Independentes, nosso Comitê de Auditoria Estatutário não segue as regras da Resolução CVM 23.

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

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra- auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes, bem como convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados.

Adicionalmente, o Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, deve assegurar-se de que os auditores independentes cumpram as regras profissionais de independência, incluindo a autonomia financeira do respectivo contrato de auditoria.

Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, os auditores devem se reportar ao Conselho de Administração, informando quaisquer discussões havidas com os colaboradores da Companhia e a gestão sobre políticas contábeis críticas, mudança no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas nos controles e tratamento contábeis alternativos, avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes. O Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, pode convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. Além dos temas acima, o Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria, possui membros com conhecimento técnico suficiente relativo ao detalhamento das questões fiscais/contábeis, com competência técnica renomada, os quais conseguem realizar análises técnicas robustas e manter um diálogo técnico adequado junto aos auditores independentes.

Ademais, o Comitê de Auditoria, que se reporta ao Conselho de Administração, reforça as análises técnicas, dando suporte adequado ao Conselho de Administração, além de avaliar o trabalho da auditoria independente, supervisionando todas as atividades destes, podendo recomendar ao Conselho de Administração a substituição destes, caso entenda que a prestação dos serviços não está satisfatória, nos termos do seu regimento e atribuições dispostas no item acima.

**(b) Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

**Diretoria**

A Diretoria, eleita pelo Conselho de Administração, é constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo, 05 (cinco) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações 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.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

**(i)** representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;

**(ii)** cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e

**(iii)** praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

**Diretor Presidente**

Compete ao Diretor Presidente, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social da Companhia:

**(i)** coordenar a direção geral dos negócios da Companhia, fixar as diretrizes gerais, assim como supervisionar as operações da Companhia;

**(ii)** zelar pelo cumprimento de todos os membros da Diretoria das diretrizes estabelecidas pela Assembleia Geral e Conselho de Administração;

**(iii)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

**(iv)** coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; e

**(v)** definir a repartição das competências aos demais Diretores em relação às áreas não especificamente mencionadas neste Estatuto Social "*ad referendum*" do Conselho de Administração.

**Diretor Financeiro e de Relações com Investidores**

Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, além das demais atribuições previstas no Estatuto Social da Companhia:

**(i)** planejar e gerir as atividades e estratégias de natureza financeira da Companhia;

**(ii)** propor o orçamento da Companhia e de suas controladas e subsidiárias;

**(iii)** coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;

**(iv)** prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e

**(v)** manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

**Diretor Comercial**

Compete ao Diretor Comercial, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

**(i)** elaborar e gerir o planejamento comercial da Companhia;
**(ii)** coordenar e supervisionar as atividades operacionais e áreas de vendas e prestação de serviços; e
**(iii)** sugerir e coordenar o desenvolvimento de novos negócios.

**Diretor Jurídico**

Compete ao Diretor Jurídico, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social e as que venham a ser determinadas pelo Diretor Presidente:

**(i)** dirigir as atividades e coordenar os assuntos relativos ao assessoramento jurídico e a defesa dos interesses sob o aspecto legal da Companhia;
**(ii)** aprovar pareceres e pronunciamentos; e
**(iii)** definir a contratação de advogados autônomos, sociedades de advogados e peritos visando a defesa dos interesses da Companhia, mediante o patrocínio de causas específicas em que ela seja parte, a elaboração de estudos, pareceres e laudos técnicos a serem utilizados em juízo ou fora dele.

**Diretor sem designação específica**

Compete ao Diretor sem designação específica, além das atividades que lhe forem atribuídas pelo Conselho de Administração, exercer outras funções que lhe forem atribuídas pelo Diretor Presidente.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno próprio.

**(c) Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Conselho Fiscal da Companhia é de caráter não permanente e, até a data deste Formulário de Referência, ainda não havia sido instalado. Adicionalmente, a Companhia não possui regimento interno do Conselho Fiscal, podendo aprovar um regimento quando de sua instalação.

**(d) Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo**

A Companhia possui mecanismos de avaliação de desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria que se reporta ao Conselho de Administração, conforme constante de seus respectivos regimentos internos e/ou indicado abaixo.

**(i) A periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros**

*Conselho de Administração:* com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliando os próprios Conselheiros a analisarem suas contribuições, bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, o Conselho realizará, no mínimo 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro, a avaliação formal do desempenho do próprio conselho, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, e do Presidente do Conselho. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o Conselheiro ou Presidente do Conselho, que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Presidente do Conselho. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

*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 na avaliação**

*Conselho de Administração:* o processo de avaliação do Conselho de Administração é estruturado levando em consideração as principais responsabilidades específicas do órgão e temas normalmente tratados, como o monitoramento do desempenho da Companhia, a qualidade das decisões sobre alocação de recursos, o desenvolvimento do capital humano, o monitoramento dos riscos, o direcionamento estratégico, o desenvolvimento de inovação e visão de futuro e o fortalecimento dos valores e conduta ética. Cada Conselheiro responde um questionário sobre estes temas; as respostas são tabuladas e os resultados são discutidos por todos os Conselheiros.

*Diretoria*: o processo de avaliação da Diretoria é estruturado levando em consideração as principais responsabilidades específicas do órgão e temas normalmente tratados, como o monitoramento do desempenho da Companhia, a qualidade das decisões sobre a operação da Companhia.

*Comitê de Auditoria:* o processo de avaliação do Comitê de Auditoria é estruturado levando em consideração o seu desempenho, incluindo sua eficácia e o cumprimento do seu respectivo regimento interno. Cada membro responde um questionário sobre estes temas; as respostas são tabuladas e os resultados são discutidos por todos os membros, bem como pelo Conselho de Administração.

**(iii) Como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão**

*Conselho de Administração:* os resultados consolidados das avaliações do Conselho e dos Conselheiros serão divulgados a todos os membros do Conselho. Os resultados das avaliações individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho. Os resultados das avaliações do Presidente do Conselho serão também disponibilizados a todos os Conselheiros.

*Diretoria*: Os resultados consolidados das avaliações da Diretoria serão divulgados a todos os membros da Diretoria, e os resultados das avaliações individuais à pessoa em questão, ao Diretor Presidente e ao Conselho de Administração. Os resultados serão discutidos em sessões de *feedback* individuais, de modo a incentivar o aprendizado e melhoria de cada membro.

*Comitê de Auditoria:* os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê de Auditoria e ao Presidente do Conselho de Administração.

**(iv) Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

Até o momento, não houve contratação de serviços externos para auxiliar no procedimento de avaliação do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria.

# 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

## 12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às Assembleias Gerais

### (a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará local, data e hora da assembleia e a respectiva ordem do dia. Caso a assembleia geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de oito dias, conforme o estatuto social da Companhia aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 30 de agosto de 2021 ("Estatuto Social") e o Artigo 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

### (b) Competências

Compete exclusivamente aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações, deliberar sobre as seguintes matérias:

**(i)** alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, observadas as disposições do Artigo 6° deste Estatuto Social;

**(ii)** atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

**(iii)** eleger e/ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;

**(iv)** tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;

**(v)** deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício;

**(vi)** deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;

**(vii)** fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;

**(viii)** autorizar a emissão de debêntures conversíveis em ações e outros títulos conversíveis em ações, observado o disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social;

**(ix)** deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

**(x)** autorizar os administradores a confessar falência e pedir recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;

**(xi)** aprovar planos de opções de ações (*stock option*) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias; e

**(xii)** dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

**(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise**

Endereço Eletrônico: ri.fulwood.com.br

Endereço Físico: Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**(d) Identificação e administração de conflitos de interesses**

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas e conflito de interesses, conforme descrita na seção 16 deste Formulário de Referência.

**(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto**

A Companhia não possui regra determinada a respeito de outorga de procuração para o exercício de voto, cabendo, na respectiva convocação da assembleia, a instrução específica sobre esse tema.

**(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico**

A qualidade de acionista deve ser comprovada mediante exibição de documentos hábeis previstos na lei. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

A Companhia admite procurações outorgadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de mandato.

A Companhia não possui nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

**(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto à distância, quando enviados diretamente à Companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização**

À luz da Instrução CVM nº 561, de 07 de abril de 2015, conforme alterada, a Companhia adotará a possibilidade do seu acionista exercer o direito de voto à distância a partir da concessão de seu registro, pela CVM, como companhia aberta na categoria "A".

Segundo o Art. 21-B da Instrução CVM 481, o boletim de voto à distância será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia. Os boletins recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia.

Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do boletim de voto à distância, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, notarização ou consularização.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

**(h) Se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto à distância ou de participação à distância**

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto à distância ou de participação à distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto à distância.

**(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto à distância**

Conforme previsto no art. 21-L da Instrução CVM 481, acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 21-L-I e 21-L-II da Instrução CVM 481 poderão solicitar, respectivamente, a inclusão no boletim de voto à distância de (i) candidatos ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal da Companhia, sempre que convocada Assembleia Geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto à distância, conforme §1º do art. 21-A; ou (ii) propostas de deliberação para as Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia.

As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia (a) na hipótese (i) acima, de inclusão de candidatos ao Conselho de Administração ou Conselho Fiscal, (a.i) em sendo Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou (a.ii) em sendo Assembleia Geral Extraordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida Assembleia Geral e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização da Assembleia Geral; e (b) na hipótese (ii) acima, de inclusão de propostas de deliberação em Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de sua realização.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto à distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da ICVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e ri.fulwood.com.br.

**(j) Se a Companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias**

A Companhia não mantém fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

**(k) Outras informações necessárias à participação à distância e ao exercício do direito de voto à distância**

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação à distância e ao exercício do direito de voto à distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri@fulwood.com.br.

# 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

## 12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

### (a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão realizadas, em caráter ordinário, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre, e, em caráter extraordinário, sempre que os interesses sociais da Companhia exigirem.

A convocação das reuniões será realizada mediante notificação escrita, por meio de notificação pessoal, enviada por correspondência registrada ou e-mail, todos com aviso de recebimento, ao endereço previamente indicado por cada membro do Conselho de Administração para esse propósito. A primeira notificação de convocação será enviada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da reunião e com apresentação da pauta e documentos relacionados, que se instalará com a presença da maioria absoluta de seus membros. As convocações do Conselho de Administração serão feitas mediante convocação de seu Presidente, ou de pelo menos quatro de seus membros.

Os membros do Conselho de Administração podem participar das reuniões por intermédio de videoconferência, teleconferência ou qualquer outro meio similar.

No último exercício social, a Companhia não possuía Conselho de Administração e, portanto, não houve reuniões desse órgão.

### (b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui acordo de acionistas.

### (c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

As regras de identificação e administração de conflitos de interesses aplicadas pela Companhia se encontram previstas na legislação brasileira, na Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse ("Política de Transações com Partes Relacionadas") e no Regimento Interno do Conselho de Administração.

Nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração, em caso de potencial conflito de interesse, o Conselho de Administração deverá observar o disposto na Política de Transações com Partes Relacionadas.

Adicionalmente, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas, a Companhia busca assegurar que todas as decisões que envolvam potencial conflito de interesses sejam tomadas no interesse da Companhia, sendo que, se tal transação necessitar de aprovação, a pessoa envolvida no processo de aprovação que tenha um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida, explicando seu envolvimento na transação e, se solicitado, fornecendo detalhes da transação e das partes envolvidas. O impedimento deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa deverá se afastar das discussões e deliberações.

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.

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

**(d) Se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:**

**(i) Órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia, possui uma política formal de indicação de membros do Conselho de Administração, dos comitês e da Diretoria estatutária ("Política de Indicação"), aprovada por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, em 30 de agosto de 2021. A Política de Indicação pode ser consultada no site de RI da Companhia: ri.fulwood.com.br.

**(ii) Principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros**

O Conselho de Administração será formado por, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros efetivos, e por até 07 (sete) membros suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandado unificado de 02 (dois) anos sendo permitida a reeleição, conforme Estatuto Social. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Conforme disposto na Política de Indicação, a indicação dos membros do Conselho de Administração deverá obedecer os seguintes critérios, além dos requisitos legais, regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) integridade pessoal e reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) experiência profissional em temas diversificados, tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia no momento de sua indicação; (v) ser familiarizado em gestão financeira e demais áreas da administração de empresas, possuindo habilidades e experiências necessárias para o exercício do cargo; (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e (vii) disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho e da leitura prévia da documentação.

A Diretoria será constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo, 05 (cinco) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, um Diretor Comercial, um Diretor Jurídico e um Diretor sem Designação Específica. Todos os diretores são residentes no país e tem mandato fixado em 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Conforme disposto na Política de Indicação, a indicação dos membros da Diretoria deverá obedecer aos seguintes critérios, de acordo com sua função: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) conhecimento e experiência profissional compatível com o cargo para o qual foi indicado, tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia no momento de sua indicação; (v) habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Companhia; e (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia.

O Comitê de Auditoria terá composição de, no mínimo, de 3 (três) membros.

Conforme disposto na Política de Indicação e observado o Regulamento do Novo Mercado, a composição do Comitê de Auditoria deverá obedecer aos seguintes critérios: (i) ao menos 1 (um) deve ser conselheiro independente, conforme definição constante no Regulamento do Novo Mercado; (ii) ao

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

menos 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito de valores mobiliários e defini os deveres e as responsabilidades das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes; (iii) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (i) e (ii) acima; e (iv) nenhum dos membros poderá ser controlador da Companhia, nem diretor da companhia, de seu acionista controlador, direto ou indireto, ou de sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, tampouco possuir qualquer vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

A eleição dos membros dos Comitês pelo Conselho de Administração, sejam conselheiros ou não conselheiros, deverão obedecer aos seguintes critérios, além do estabelecido no parágrafo anterior para o Comitê de Auditoria: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Comitê para qual tal membro foi indicado; (iv) conhecimento e experiência profissional na área de atuação, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas em seu mandato de Conselheiro ou tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia; (v) estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e (vi) disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho e da leitura prévia da documentação.

# 12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

## 12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, conforme alteradas, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## 12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

| Nome | Data de nascimento | Orgão administração | Data da eleição | Prazo do mandato | Número de Mandatos Consecutivos |
|---|---|---|---|---|---|
| **CPF** | **Profissão** | **Cargo eletivo ocupado** | **Data de posse** | **Foi eleito pelo controlador** | **Percentual de participação nas reuniões** |
| **Outros cargos e funções exercidas no emissor** | | **Descrição de outro cargo / função** | | | |
| André Peixoto de Toledo | 04/10/1988 | Pertence apenas à Diretoria | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023 | 1 |
| 262.456.898-05 | Advogado | 19 - Outros Diretores | 30/08/2021 | | 0.00% |
| N/A | | Diretor Jurídico | | | |
| Mariana Schilis Viotti | 10/02/1986 | Pertence apenas ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023 | 1 |
| 352.919.328-30 | Engenheira Química | 21 - Vice Presidente Cons. de Administração | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| N/A | | | | | |
| Ivone Pasmanik Schilis | 31/05/1961 | Pertence apenas ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023 | 1 |
| 022.209.258-03 | Empresária | 22 - Conselho de Administração (Efetivo) | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| N/A | | | | | |
| Bernardo Parnes | 04/03/1960 | Pertence apenas ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023 | 1 |
| 006.102.448-17 | Administrador de Empresas | 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo) | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| N/A | | | | | |
| Ivan Luiz Murias dos Santos | 24/09/1975 | Pertence apenas ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023 | 1 |
| 255.329.928-19 | Administrador de Empresas | 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo) | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| N/A | | | | | |
| Alberto Fernandes | 06/01/1962 | Pertence apenas ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a até a AGO de 2023 | 1 |
| 053.207.088-74 | Engenheiro | 24 - Presidente do Conselho de Administração Independente | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| N/A | | | | | |
| Gilson Schilis | 24/04/1960 | Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023 | 1 |

## 12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

| Nome | Data de nascimento | Orgão administração | Data da eleição | Prazo do mandato | Número de Mandatos Consecutivos |
|---|---|---|---|---|---|
| **CPF** | **Profissão** | **Cargo eletivo ocupado** | **Data de posse** | **Foi eleito pelo controlador** | **Percentual de participação nas reuniões** |
| **Outros cargos e funções exercidas no emissor** | | **Descrição de outro cargo / função** | | | |
| 032.761.998-82 | Empresário | 39 - Outros Conselheiros / Diretores | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| Eleito como membro efetivo do Conselho de Administração em 30/08/2021 para o mandato de 2 anos | | Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores | | | |
| Fernando Pasmanik Schilis | 02/03/1988 | Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração | 30/08/2021 | 2 anos estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2023 | 1 |
| 353.787.488-01 | Administrador de Empresas | 39 - Outros Conselheiros / Diretores | 30/08/2021 | Sim | 100.00% |
| Eleito como membro efetivo do Conselho de Administração em 30/08/2021 para o mandato de 2 anos | | Diretor Comercial | | | |

**Experiência profissional / Critérios de Independência**

André Peixoto de Toledo - 262.456.898-05

O Sr. André é formado em Direito pelo Mackenzie com especialização em Direito Societário pela FGV/EDESP. Advogado com mais de 22 anos de experiência na área jurídica, atuou em escritórios de relevância no mercado brasileiro, especialmente em transações envolvendo empresas do setor imobiliário. André assessorou a Fulwood de 2008 a 2015, tendo se juntado à Companhia em 2016, quando passou a coordenar o Departamento Jurídico.
O Sr. André não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Mariana Schilis Viotti - 352.919.328-30

A Sra. Mariana é formada em Engenharia Química pela FAAP com cursos de especialização em Administração de Empresas pela FGV e Finanças e Economia ministrados nos bancos UBS (Suíça) e Citibank (Nova York). Mariana iniciou sua trajetória no departamento de Suprimentos da Corn Products Brasil (Ingredion) em 2007 e em 2008 se desligou para trabalhar na Fulwood. Desde então, participou e coordenou o desenvolvimento de mais de 15 empreendimentos logísticos e industriais, com atuação na gestão das áreas administrativa, financeira e comercial, possuindo Certificado de Corretagem de Imóveis (CRECI).
A Sra. Mariana não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. A Sra. Mariana possui 14 anos de experiência no setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Ivone Pasmanik Schilis - 022.209.258-03

A Sra. Ivone é formada em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas. Iniciou sua carreira trabalhando na área financeira da Contempo Moda Contemporanea onde atuou por 4 anos e administrou as 4 lojas de shopping da marca. Montou sua marca própria (Pullover) e dirigiu a administração da Empresa Caramelo e 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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Bernardo Parnes - 006.102.448-17

O Sr. Bernardo é sócio fundador da Investment One Partners e possui mais de 35 anos de experiência à frente de instituições financeiras nacionais e internacionais de renome. Foi CEO para a América Latina do Deutsche Bank e Chief Country Officer para o Brasil (2008-2016), estruturou e foi CEO do Banco Bradesco BBI S/A (2006-2008), geriu a JSI Investimentos Ltda., family office de Joseph Safra (2004-2006), foi presidente da Merrill Lynch no Brasil (1990-2004), tendo começado sua carreira no mercado financeiro no Citibank (1983-1990). Atualmente é Membro do Conselho e Mesa Diretora do Hospital Albert Einstein, Membro do Conselho de Administração do Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Membro do Conselho do MASP.
O Sr. Bernardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Ivan Luiz Murias dos Santos - 255.329.928-19

O Sr. Ivan é formado em Administração de Empresas pela FEA/USP com cursos de especialização em Finanças e Varejo na George Washington University, na Rotman School of Management e na Ashridge Business School. Possui mais de 20 anos de experiência na área de varejo e atendimento ao consumidor final, tendo atuado em empresas de grande porte como BRMalls, grupo Boticário, C&A e de 2018 à 2020 atuou como CEO da Tok&Stok.
O Sr. Ivan não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Alberto Fernandes - 053.207.088-74

O Sr. Alberto é formado em Engenharia Mecânica e Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Atuou como Diretor executivo no Crédit Commercial de France Bank, Lloyds Bank Asset Management e foi Vice-Presidente Executivo do Banco Itaú BBA (Dec 1999 – Jan 2019). Em 2019, fundou a Gaju Investimentos, empresa voltada à administração de recursos próprios no mercado financeiro. Alberto é membro do conselho das empresas Direcional Engenharia (DIRR3) and JHSF (JHSF3), do Conselho do CIVI-CO um Hub de Impacto Social, além de ser Sênior Advisor do Morgan Stanley Brazil, Sênior Financial Advisor da Bracell e Diretor Executivo do Masp.
O Sr. Alberto não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Gilson Schilis - 032.761.998-82

O Sr. Gilson é formado em Administração de Empresas pela FAAP e contabilidade pela FEA/USP. Iniciou sua carreira como auditor na Ernst & Young (EY) onde ficou 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 1995, acreditando no crescimento do setor de galpões e condomínios logístico-industriais e compôs o portfólio com mais 800.000 m2 de área construída e mais de 1 milhão 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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Fernando Pasmanik Schilis - 353.787.488-01

O Sr. Fernando é formado em Administração de Empresas pela FAAP. Iniciou sua trajetória em 2010 na Hera Investimentos, corretora ligada à XP Investimentos. Em 2011 passou a integrar o time da Fulwood, tendo atuado nas áreas de relação com investidores, property management e gestão de facilities. Atualmente, Fernando coordena as áreas comercial e novos negócios, possuindo Certificado de Corretagem de Imóveis (CRECI). O Sr. Fernando possui 13 anos de experiência no setor.
O Sr. Fernando não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

| Tipo de Condenação | Descrição da Condenação |
|---|---|
| André Peixoto de Toledo - 262.456.898-05 | |
| N/A | |
| Mariana Schilis Viotti - 352.919.328-30 | |
| N/A | |
| Ivone Pasmanik Schilis - 022.209.258-03 | |
| N/A | |

476

Bernardo Parnes - 006.102.448-17

N/A

Ivan Luiz Murias dos Santos - 255.329.928-19

N/A

Alberto Fernandes - 053.207.088-74

N/A

Gilson Schilis - 032.761.998-82

N/A

Fernando Pasmanik Schilis - 353.787.488-01

N/A

## 12.7/8 - Composição Dos Comitês

| Nome | Tipo comitê | Tipo de Auditoria | Cargo ocupado | Data de nascimento | Data posse | Prazo mandato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CPF** | **Descrição outros comitês** | **Profissão** | **Descrição outros cargos ocupados** | **Data eleição** | **Número de Mandatos Consecutivos** | **Percentual de participação nas reuniões** |
| **Outros cargos/funções exercidas no emissor** | | | | | | |
| Bernardo Parnes | Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria Não estatutário | Membro do Comitê (Efetivo) | 04/03/1960 | 30/08/2021 | 1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022 |
| 006.102.448-17 | | Administrador de Empresas | | 30/08/2021 | 0 | 0.00% |
| Membro independente do Conselho de Administração | | | | | | |
| Olinda Silva | Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria Não estatutário | Outros | 10/09/1958 | 30/08/2021 | 1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022 |
| 916.084.908-82 | | Contadora | Membro do Comitê (Efetivo) - Coordenador do Comitê | 30/08/2021 | 0 | 0.00% |
| N/A | | | | | | |
| Ricardo Gouveia Vitale | Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria Não estatutário | Membro do Comitê (Efetivo) | 29/10/1973 | 30/08/2021 | 1 ano estendendo-se até a RCA subsequente à AGO de 2022 |
| 131.819.358-32 | | Administrador de Empresas | | 30/08/2021 | 0 | 0.00% |
| N/A | | | | | | |

**Experiência profissional / Critérios de Independência**

Bernardo Parnes - 006.102.448-17

O Sr. Bernardo é sócio fundador da Investment One Partners e possui mais de 35 anos de experiência à frente de instituições financeiras nacionais e internacionais de renome. Foi CEO para a América Latina do Deutsche Bank e Chief Country Officer para o Brasil (2008-2016), estruturou e foi CEO do Banco Bradesco BBI S/A (2006-2008), geriu a JSI Investimentos Ltda., family office de Joseph Safra (2004-2006), foi presidente da Merrill Lynch no Brasil (1990-2004), tendo começado sua carreira no mercado financeiro no Citibank (1983-1990). Atualmente é Membro do Conselho e Mesa Diretora do Hospital Albert Einstein, Membro do Conselho de Administração do Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Membro do Conselho do MASP.
O Sr. Bernardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Olinda Silva - 916.084.908-82

A Sra. Olinda é formada em Ciências Contábeis pela Faculdade Anhembi 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 suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

Ricardo Gouveia Vitale - 131.819.358-32

O Sr. Ricardo é formado em Administração de Empresas pela Universidade São Judas, com pós-graduação em Finanças e Economia pela Escola de Economia de São Paulo/FGV. Atuou como gerente de auditoria da Deloitte e Ernst&Young. Em 2012 fundou a Tangger Consultoria Estratégica, empresa voltada ao desenvolvimento e implantação de projetos de governança corporativa, planejamento estratégico, M&A, finanças corporativas e gestão. De Jul/2011 – Jun/2019 Ricardo atuou como COO para América Latina da Baker Tilly International. Ricardo é Presidente do Conselho de Administração da Diguinho Indústria de Fraldas Descartáveis e da Brasil Coleta de Gestão de Resíduos.
O Sr. Ricardo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 617/19.

| Tipo de Condenação | Descrição da Condenação |
|---|---|
| Bernardo Parnes - 006.102.448-17 | |
| N/A | |
| Olinda Silva - 916.084.908-82 | |
| N/A | |
| Ricardo Gouveia Vitale - 131.819.358-32 | |
| N/A | |

479

## 12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

| Nome | CPF | Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador | CNPJ | Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada |
|---|---|---|---|---|
| **Cargo** | | | | |
| **Administrador do emissor ou controlada** | | | | |
| Gilson Schilis | 032.761.998-82 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade) |
| Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração | | | | |
| **Pessoa relacionada** | | | | |
| Mariana Schilis Viotti | 352.919.328-30 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | |
| 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 | Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade) |
| Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração | | | | |
| **Pessoa relacionada** | | | | |
| Fernando Pasmanik Schilis | 353.787.488-01 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | |
| 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 | Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade) |
| Vice-Presidente do Conselho de Administração | | | | |
| **Pessoa relacionada** | | | | |
| Ivone Pasmanik Schilis | 022.209.258-03 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | |
| Membro efetivo do Conselho de Administração | | | | |
| **Observação** | | | | |
| Não Aplicável. | | | | |
| **Administrador do emissor ou controlada** | | | | |
| Ivone Pasmanik Schilis | 022.209.258-03 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade) |
| Membro efetivo do Conselho de Administração | | | | |

## 12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

| Nome | CPF | Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador | CNPJ | Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada |
|---|---|---|---|---|
| **Cargo** | | | | |
| **Pessoa relacionada** | | | | |
| Fernando Pasmanik Schilis | 353.787.488-01 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | |
| 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 | Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade) |
| Vice-Presidente do Conselho de Administração | | | | |
| **Pessoa relacionada** | | | | |
| Fernando Pasmanik Schilis | 353.787.488-01 | Fulwood S.A | 17.943.792/0001-30 | |
| Diretor Comercial e membro efetivo do Conselho de Administração | | | | |
| **Observação** | | | | |
| Não Aplicável. | | | | |

481

## 12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, não havia relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

# 12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

**12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores**

A Companhia não possui seguro de responsabilidade civil de conselheiros e diretores ("D&O"), no entanto, está avaliando a respectiva contratação.

Adicionalmente, conforme previsto em seu Estatuto Social, a Companhia poderá indenizar e/ou manter indenes 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, consequentemente, nenhum Contrato de Indenidade foi celebrado.

Cumpre esclarecer que, caso celebrado qualquer Contrato de Indenidade, a administração da Companhia, em linha com as políticas internas e observado os deveres fiduciários, irá zelar para que as decisões sejam tomadas com independência e sempre no melhor interesse da Companhia, certificando que sejam incluídas nos respectivos contratos regras claras e objetivos, especialmente com relação ao escopo da indenização e hipóteses de excludentes do direito à indenização, valor-limite para a indenização oferecida, período de cobertura abrangido, tipos de despesas que serão pagas, adiantadas ou reembolsadas e os procedimentos relativos às decisões quanto ao pagamento, reembolso ou adiantamento de despesas. Além disso, a Companhia esclarece que observará as orientações do Parecer de Orientação CVM nº 38, de 25.09.2018, ao OFÍCIO-CIRCULAR nº 9/2018/CVM/SEP e ao item 7.19 do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 1/2021, especialmente com relação as divulgações de informações.

# 12.12 - Outras informações relevantes

## 12.12 - Outras informações relevantes

### Assembleias Gerais da Companhia

Considerando a transformação da Companhia em sociedade por ações em 30 de junho de 2021, apresentamos abaixo, com relação às Assembleias Gerais da Companhia realizadas até a data deste Formulário de Referência, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

| Evento | Data | Quórum de instalação | Instalação em segunda convocação |
|---|---|---|---|
| Assembleia Geral Extraordinária | 30/08/2021 | 100% | Não |

### Esclarecimentos adicionais sobre práticas de governança corporativa

*Melhores Práticas de Governança Corporativa Segundo o IBGC*

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, objetiva tornar o ambiente organizacional e institucional brasileiro mais sólido, justo, responsável e transparente, estabelecendo recomendações para a criação de melhores sistemas de governança corporativa nas organizações, visando a otimizar o valor da organização, facilitando seu acesso a recursos e contribuindo para o seu bom desempenho e longevidade.

A Companhia está comprometida com as melhores práticas de governança corporativa, tendo aderido práticas recomendadas pelo IBGC, como: vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes; conselheiros com experiência em questões operacionais, financeiras e outras, além de experiência em participação em outros Conselhos de Administração; manutenção de um canal de denúncias para a apresentação de denúncias ou resolução de dilemas de ordem ética; e previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal.

*Segmento de Listagem do Novo Mercado*

A Companhia sujeita-se também às regras do Regulamento do Novo Mercado. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir voluntariamente melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, (i) 25% do capital social; ou (ii) 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação (ADTV) das ações de emissão da Companhia se mantenha igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria; aprovar regimento interno do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento; instituir área de controles internos na Companhia, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a Companhia e a B3, além da adaptação do estatuto social da Companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

# 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

**13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária**

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

A Companhia possui política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 30 de agosto de 2021 e poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br) ("Política de Remuneração"). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) o padrão de outros executivos e profissionais; e (c) o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

**(b) Composição da remuneração**

**(i) Descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles**

**Conselho de Administração**

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

**Diretoria Estatutária**

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que esta será paga no exercício subsequente; e (iii) pacote de benefícios, que poderá ser composto de plano de assistência médica, odontológica, vale-refeição e alimentação, estacionamento e treinamentos e cursos.

**Diretoria Não-Estatutária**

Os membros da Diretoria não-estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável na forma de Participação nos Lucros e/ou Resultados (Lei nº 10.101/2000) atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustada de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, sendo que parte desta é paga no exercício subsequente à aferição do resultado e parte podendo ser diferida por doze meses; e (iii) pacote de benefícios composto de plano de assistência médica, odontológica, vale-refeição e alimentação, estacionamento e treinamentos e cursos.

**Conselho Fiscal**

Os membros do Conselho Fiscal recebem somente remuneração fixa, a qual é equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

## 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

**Comitês**

Todos os membros do Comitê de Auditoria são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Os membros dos demais comitês não recebem remuneração específica pela atuação nestes. Adicionalmente, os membros dos Comitês são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

### (ii) Qual a proporção de cada elemento na remuneração total

Conforme descrito no item 13.16 deste Formulário de Referência, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios. Neste sentido, a tabela abaixo reflete tal racional:

| 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.

| 2019 | Remuneração fixa | Remuneração variável | Remuneração baseada em ações | Total |
|---|---|---|---|---|
| Conselho de Administração* | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Diretoria Estatutária | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Conselho Fiscal* | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Comitê de Auditoria* | N/A | N/A | N/A | N/A |

| 2018 | Remuneração fixa | Remuneração variável | Remuneração baseada em ações | Total |
|---|---|---|---|---|
| Conselho de Administração* | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Diretoria Estatutária | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Conselho Fiscal* | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Comitê de Auditoria* | N/A | N/A | N/A | N/A |

### (iii) Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

## 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração com base em avalições realizadas pelo órgão, que poderá ser assessorado por empresa especializada, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mercado de desenvolvimento de galpões ou do mercado imobiliário em geral, de acordo com a função. O Conselho de Administração também é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Não-Estatutários é determinada pela Diretoria Estatutária com base em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas empresas do mercado de desenvolvimento de galpões ou do mercado imobiliário em geral, de acordo com a função. Os Diretores Não-Estatutários também podem ser elegíveis a aumentos salariais anuais com base em acordo coletivo de trabalho com os representantes da categoria. Como a remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, o critério acima se aplica também para este componente de remuneração.

**(iv) Razões que justificam a composição da remuneração**

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

**(v) Existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui membros não remunerados.

**(c) Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração**

Em relação à remuneração fixa e aos benefícios, não há indicadores de desempenho estabelecidos, sendo utilizadas referências de mercado.

No caso da remuneração variável, os principais indicadores de desempenho correspondem ao EBITDA, FFO e lucro líquido.

A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

**(d) Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho**

Parcela significativa do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

**(e) Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo**

A política de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo na medida em que o formato da remuneração acima descrita procura incentivar os colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos e o cumprimento de metas estabelecidas pela Companhia, de forma a alinhar os interesses dos colaboradores com os da Companhia.

## 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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 longo prazo, a Companhia busca reter os talentos através de remunerações compatíveis com as melhores práticas do setor farmacêutico que podem ser constituídas por: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; e (iv) outros componentes eventualmente deliberados pelo Conselho de Administração, nos limites impostos pela delegação.

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.

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

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

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

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

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

As práticas e procedimentos adotados para determinar a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do nosso setor, ou mercado geral, de acordo com a função. O Conselho de Administração também é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

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

Determinada a remuneração global pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração será responsável por deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria, bem como dos Comitês.

## 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

**(ii) Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

A remuneração se baseia em uma tabela salarial feita utilizando metodologia de mercado e comparações fornecidas por consultoria especializada, visando definir o nível adequado dos cargos e das responsabilidades. Anualmente, essa tabela é ajustada de acordo com as variações do mercado, a fim de manter sua competitividade.

**(iii) Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor**

O Conselho de Administração poderá avaliar periodicamente a adequação da política de remuneração, sendo, no mínimo, uma vez ao ano, a fim de identificar possíveis ajustes necessários, baseados nas práticas de mercado.

**13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal**

| Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2021 - Valores Anuais | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
| Nº total de membros | 7,00 | 3,00 | 0,00 | 10,00 |
| Nº de membros remunerados | 2,92 | 1,25 | 0,00 | 4,17 |
| **Remuneração fixa anual** | | | | |
| Salário ou pró-labore | 500.000,00 | 300.000,00 | 0,00 | 800.000,00 |
| Benefícios direto e indireto | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Participações em comitês | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações fixas | | | | |
| **Remuneração variável** | | | | |
| Bônus | 0,00 | 500.000,00 | 0,00 | 500.000,00 |
| Participação de resultados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Participação em reuniões | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Comissões | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações variáveis | | | | |
| **Pós-emprego** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Cessação do cargo** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Baseada em ações (incluindo opções)** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Observação** | Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. | Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. | | |
| Total da remuneração | 500.000,00 | 800.000,00 | 0,00 | 1.300.000,00 |

| Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
| Nº total de membros | | | | 0,00 |
| Nº de membros remunerados | | | | 0,00 |
| **Remuneração fixa anual** | | | | |
| Salário ou pró-labore | | | | 0,00 |
| Benefícios direto e indireto | | | | 0,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Participações em comitês | | | | 0,00 |
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações fixas | | | | |
| **Remuneração variável** | | | | |
| Bônus | | | | 0,00 |
| Participação de resultados | | | | 0,00 |
| Participação em reuniões | | | | 0,00 |
| Comissões | | | | 0,00 |
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações variáveis | | | | |
| **Pós-emprego** | | | | 0,00 |
| **Cessação do cargo** | | | | 0,00 |
| **Baseada em ações (incluindo opções)** | | | | 0,00 |
| **Observação** | | | | |
| Total da remuneração | | | | 0,00 |

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais**

| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
|---|---|---|---|---|
| Nº total de membros | | | | 0,00 |
| Nº de membros remunerados | | | | 0,00 |
| **Remuneração fixa anual** | | | | |
| Salário ou pró-labore | | | | 0,00 |
| Benefícios direto e indireto | | | | 0,00 |
| Participações em comitês | | | | 0,00 |
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações fixas | | | | |
| **Remuneração variável** | | | | |
| Bônus | | | | 0,00 |
| Participação de resultados | | | | 0,00 |
| Participação em reuniões | | | | 0,00 |
| Comissões | | | | 0,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações variáveis | | | | |
| **Pós-emprego** | | | | 0,00 |
| **Cessação do cargo** | | | | 0,00 |
| **Baseada em ações (incluindo opções)** | | | | 0,00 |
| **Observação** | | | | |
| Total da remuneração | | | | 0,00 |

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais**

| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
|---|---|---|---|---|
| Nº total de membros | | | | 0,00 |
| Nº de membros remunerados | | | | 0,00 |
| **Remuneração fixa anual** | | | | |
| Salário ou pró-labore | | | | 0,00 |
| Benefícios direto e indireto | | | | 0,00 |
| Participações em comitês | | | | 0,00 |
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações fixas | | | | |
| **Remuneração variável** | | | | |
| Bônus | | | | 0,00 |
| Participação de resultados | | | | 0,00 |
| Participação em reuniões | | | | 0,00 |
| Comissões | | | | 0,00 |
| Outros | | | | 0,00 |
| Descrição de outras remunerações variáveis | | | | |
| **Pós-emprego** | | | | 0,00 |
| **Cessação do cargo** | | | | 0,00 |
| **Baseada em ações (incluindo opções)** | | | | 0,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Observação** | | | | |
| Total da remuneração | | | | 0,00 |

# 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

## 13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

**Remuneração variável prevista para o exercício social corrente (2021)**

| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Nº total de membros** | 7 | 3 | 0 | 10 |
| **Nº de membros remunerados** | 2,92 | 1,25 | 0 | 4,17 |
| **Bônus** | | | | |
| Valor mínimo previsto no plano de remuneração | 0 | 150.000,00 | 0 | 150.000,00 |
| Valor máximo previsto no plano de remuneração | 0 | 500.000,00 | 0 | 500.000,00 |
| Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas | 0 | 500.000,00 | 0 | 500.000,00 |
| **Participação nos resultados** | | | | |
| Valor mínimo previsto no plano de remuneração | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valor máximo previsto no plano de remuneração | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas | 0 | 0 | 0 | 0 |

Conforme descrito no item 13.16 deste Formulário de Referência, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios.

# 13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

**13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária**

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

# 13.5 - Remuneração Baseada em Ações

## 13.5 - Remuneração baseada em ações

Nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

## 13.6 - Opções em Aberto

### 13.6 - Opções em aberto

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto detida pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária da Companhia ao final do último exercício social.

# 13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

## 13.7 - Opções exercidas e ações entregues

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

## 13.8 - Precificação Das Ações/opções

### 13.8 - Precificação das ações/opções

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

# 13.9 - Participações Detidas Por Órgão

## 13.9 - Participações detidas por órgão

Nenhum membro da Administração da Companhia detinha participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia, ao final do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

# 13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

**13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários**

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

## 13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

**Valores anuais**

| | Diretoria Estatutária | | | Conselho de Administração | | | Conselho Fiscal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Nº de membros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nº de membros remunerados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valor da maior remuneração(Reais) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valor da menor remuneração(Reais) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valor médio da remuneração(Reais) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

**Observação**

| Diretoria Estatutária | |
|---|---|
| 31/12/2020 | Não aplicável. |
| 31/12/2019 | Não aplicável. |
| 31/12/2018 | Não aplicável. |

| Conselho de Administração | |
|---|---|
| 31/12/2020 | Não aplicável. |
| 31/12/2019 | Não aplicável. |
| 31/12/2018 | Não aplicável. |

| Conselho Fiscal | |
|---|---|
| 31/12/2020 | Não aplicável. |
| 31/12/2019 | Não aplicável. |
| 31/12/2018 | Não aplicável. |

# 13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

**13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria**

Conforme previsto na política de remuneração da Companhia, poderão ser negociados ou atribuídos aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês, a critério do Conselho de Administração, obrigações e/ou benefícios pós-emprego, representados dentre outros por: (a) seguro de pessoas; (b) plano de saúde; e (c) obrigações de não concorrência. Adicionalmente, poderá haver a atribuição de benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração e com a devida divulgação, nos termos das normas aplicáveis.

## 13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

**13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui administradores ou membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores nos três últimos exercícios sociais.

## 13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

### 13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

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

**13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor**

## 13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

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

# 13.16 - Outras Informações Relevantes

## 13.16 - Outras informações relevantes

A Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada para sociedade por ações em 30 de junho de 2021. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, os administradores da Companhia não receberam qualquer remuneração, uma vez que renunciaram à sua remuneração pelo exercício de suas atividades na Companhia. Assim, conforme exposto nas respectivas demonstrações financeiras, não houve reconhecimento de remuneração com a administração da Companhia em tais exercícios. Neste sentido, parte (ou a totalidade) de determinados itens desta seção 13 deste Formulário de Referência não são aplicáveis à Companhia, em virtude de tal fato.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 13.

# 14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

## 14.1 - Descrições dos recursos humanos

### (a) Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Até 30 de junho de 2021, todos os empregados da Companhia eram registrados em sociedade que atualmente não pertence mais ao grupo econômico da Companhia. A partir dessa data, todos os empregados passaram a ser registrados pela Companhia, que passou a contar com o efetivo descrito na tabela abaixo, todos localizados na sede, em São Paulo/SP.

Ademais, a partir da reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, foi aprovado formalmente a criação das seguintes áreas localizadas na sede, em São Paulo/SP: (i) Função de Compliance, a qual é exercida por 01 pessoa, (ii) Função de Gestão de Riscos e Controles Internos, a qual é exercida por 01 pessoa, e (iiii) Auditoria Interna, a qual é exercida por 01 pessoa.

| Atividade | 30/08/2021 |
|---|---|
| Administrativo | 2 |
| Diretoria/executivo | 4 |
| Operacional | 3 |
| Técnico | 1 |
| **Total** | **10** |

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

Até 31 de julho de 2021, todos os terceirizados da Companhia eram alocados em sociedade que atualmente não pertence mais ao grupo econômico da Companhia. A partir dessa data, a Companhia que passou a contar com os terceirizados descritos na tabela abaixo, todos localizados na sede, em São Paulo/SP:

| Atividade | 30/08/2021 |
|---|---|
| Diretoria/executivo | 2 |
| Gerente | 3 |
| Técnico | 1 |
| **Total** | **6** |

### (c) Índice de rotatividade

| 30/06/2021* | 31/12/2020* | 31/12/2019* | 31/12/2018* |
|---|---|---|---|
| N/A | N/A | N/A | N/A |

* Para mais informações sobre a não aplicabilidade, vide item (a) acima.

# 14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

## 14.2 - Alterações relevantes - recursos humanos

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

# 14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

## 14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

### (a) Política de salários e remuneração variável

A Companhia considera sua política de Recursos Humanos como parte integrante de sua estratégia empresarial, visando assegurar: remuneração em linha com o mercado; condições de atrair e reter os profissionais para a Companhia; definição de uma estrutura de cargos e salários adequada aos processos organizacionais e o fornecimento de uma base de conduta para que o colaborador conheça suas atribuições e responsabilidades.

### (b) Política de benefícios

A Companhia não possui uma política unificada de benefícios, adotando políticas regionais ou locais, conforme o caso e sempre em observância à legislação aplicável. Os empregados da Companhia são elegíveis a benefícios diversos de acordo com o cargo, bem como de acordo com a legislação aplicável.

### (c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano

Não havia plano de outorga de opções de ações para empregados nos exercícios sociais de 2020, 2019 e 2018.

# 14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

## 14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

A Companhia tem uma relação salutar com seus funcionários e os sindicatos que os representam.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021.

São sindicatos representativos da categoria:

- Sindicato dos Empregados de Agentes Autônomos do Comércio e Empresas de Assessoramento, Perícias, Informações e Pesquisas e de Empresas de Serviços Contábeis no Estado de São Paulo.

## 14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

### 14.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 14.

## 15.1 / 15.2 - Posição Acionária

| Acionista | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CPF/CNPJ acionista | Nacionalidade-UF | Participa de acordo de acionistas | Acionista controlador | Última alteração | |
| Acionista Residente no Exterior | Nome do Representante Legal ou Mandatório | | Tipo pessoa | CPF/CNPJ | |
| Qtde. ações ordinárias (Unidades) | Ações ordinárias % | Qtde. ações preferenciais (Unidades) | Ações preferenciais % | Qtde. total de ações (Unidades) | Total ações % |
| **Detalhamento por classes de ações (Unidades)** | | | | | |
| Classe ação | Qtde. de ações (Unidades) | Ações % | | | |
| **Fernando Pasmanik Schilis** | | | | | |
| 353.787.488-01 | Brasileira | Não | Não | 30/06/2021 | |
| Não | | | | | |
| 5.350.500 | 5,000% | 0 | 0,000% | 5.350.500 | 5,000% |
| **Ivone Pasmanik Schilis** | | | | | |
| 022.209.258-03 | Brasileira | Não | Não | 30/06/2021 | |
| Não | | | | | |
| 10.701.000 | 10,000% | 0 | 0,000% | 10.701.000 | 10,000% |
| **Gilson Schilis** | | | | | |
| 032.761.998-82 | Brasileira | Não | Sim | 30/06/2021 | |
| Não | | | | | |
| 85.608.000 | 80,000% | 0 | 0,000% | 85.608.000 | 80,000% |
| **Mariana Schilis Viotti** | | | | | |
| 352.919.328-30 | Brasileira | Não | Não | 30/06/2021 | |
| Não | | | | | |
| 5.350.500 | 5,000% | 0 | 0,000% | 5.350.500 | 5,000% |
| **OUTROS** | | | | | |
| 0 | 0,000% | 0 | 0,000% | 0 | 0,000% |
| **AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:** | | | | | |
| 0 | 0,000% | 0 | 0,000% | 0 | 0,000% |

513

## 15.1 / 15.2 - Posição Acionária

| Acionista | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CPF/CNPJ acionista | Nacionalidade-UF | Participa de acordo de acionistas | Acionista controlador | Última alteração | |
| Acionista Residente no Exterior | Nome do Representante Legal ou Mandatório | | Tipo pessoa | CPF/CNPJ | |
| Qtde. ações ordinárias (Unidades) | Ações ordinárias % | Qtde. ações preferenciais (Unidades) | Ações preferenciais % | Qtde. total de ações (Unidades) | Total ações % |
| Detalhamento por classes de ações (Unidades) | | | | | |
| Classe ação | Qtde. de ações (Unidades) | Ações % | | | |
| TOTAL | | | | | |
| 107.010.000 | 100,000% | 0 | 0,000% | 107.010.000 | 100,000% |

## 15.3 - Distribuição de Capital

| | |
|---|---|
| **Data da última assembleia / Data da última alteração** | 30/08/2021 |
| **Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)** | 4 |
| **Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)** | 0 |
| **Quantidade investidores institucionais (Unidades)** | 0 |

**Ações em Circulação**

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

| | | |
|---|---|---|
| **Quantidade ordinárias (Unidades)** | 0 | 0,000% |
| **Quantidade preferenciais (Unidades)** | 0 | 0,000% |
| **Total** | 0 | 0,000% |

## 15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

### 15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico

516

# 15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

## 15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

A Companhia não possui acordo de acionistas arquivado em sua sede ou do qual o controlador seja parte.

# 15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

**15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor**

Não foram realizadas alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

# 15.7 - Principais Operações Societárias

## 15.7 - Principais operações societárias

| | |
|---|---|
| **(a) Evento** | **Cisão parcial da FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. ("FW4") e incorporação da parcela cindida pela FW5 Participações Ltda. ("FW5")** |
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 06 de novembro de 2019, a Companhia realizou a transferência de parte dos ativos detidos pela FW4 para a FW5, uma vez que os novos sócios da FW4 não fariam parte do projeto objeto da parcela cindida. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW4 Empreendimento Imobiliário S.A. e FW5 Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

| | |
|---|---|
| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da Companhia** |
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 20 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 9.000 (nove mil) quotas da Companhia, cedeu e transferiu, por compra e venda, 1.000 (mil) quotas de sua titularidade à Ivone Pasmanik Schilis. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | Companhia |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Alterações conforme item (e) abaixo. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Quadro societário antes da operação: |

| | |
|---|---|
| Gilson Schilis | 9.000 |
| Mariana Schilis Viotti | 500 |
| Fernando Pasmanik Schilis | 500 |

Quadro societário depois da operação:

| | |
|---|---|
| Gilson Schilis | 8.000 |
| Mariana Schilis Viotti | 500 |
| Fernando Pasmanik Schilis | 500 |
| Ivone Pasmanik Schilis | 1.000 |

## 15.7 - Principais Operações Societárias

| | |
|---|---|
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável. |

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FW5 Participações Ltda. ("FW5")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW5, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW5. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW5 Participações Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW6")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 20 de outubro de 2020, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW6, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW6. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW8")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW8, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW8. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

## 15.7 - Principais Operações Societárias

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW10")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW10, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW10. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FW11")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FW11, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FW11. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

| **(a) Evento** | **Cessão de quotas da FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FWI")** |
|---|---|
| **(b) Principais condições do negócio** | Em 28 de junho de 2021, o sócio Gilson Schilis, titular de 1 (uma) quota da FWI, cedeu e transferiu, por compra e venda, sua única quota à Ful-Log Logística e Participações Ltda., que passou a ser a única sócia da FWI. |
| **(c) Sociedades envolvidas** | FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ful-Log Logística e Participações Ltda. |
| **(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(e) Quadro societário antes e depois da operação** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |
| **(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas** | Não aplicável, uma vez que não houve efeitos resultantes da operação no quadro acionário da Companhia. |

## 15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

### 15.8 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 15.

# 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

## 16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

A "Política para Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse" ("Política de Partes Relacionadas ") que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, e visa assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições de mercado e equidade de tratamento com terceiros, prezando pelas melhores práticas de governança corporativa, revestidas da devida transparência.

Ainda, a Política de Partes Relacionadas visa assegurar que as transações com partes relacionadas sejam conduzidas dentro de condições de mercado, ou seja, aquelas em que, durante a negociação, observam-se os princípios da: (a) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado); (b) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (c) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos destas nas demonstrações financeiras da Companhia); e (d) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros).

A Política de Partes Relacionadas da Companhia aplica-se à Companhia e às suas controladas, devendo ser observada: (i) pelos acionistas da Companhia e de suas controladas; (ii) pelas pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento (acionistas e administradores), direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade; e (iii) membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou sejam influenciados pela pessoa nos negócios desses membros com a entidade e incluem: (a) os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a); (b) os filhos do cônjuge da pessoa ou de companheiro(a); e (c) dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).

Para fins da Política de Partes Relacionadas, conforme ilustram a Deliberação da CVM nº 642/10 e o Pronunciamento Técnico do CPC nº 05, entende-se como parte relacionada a pessoa ou a entidade (qualquer administrador, empregado, controlada, sociedade coligada ou afiliada, ou acionista que detenha, direta ou indiretamente, mais de 5% do capital social da Companhia) que está relacionada com a Companhia e, consequentemente, 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;

## 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

**(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;

**(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 estatuários ou não e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros, descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros;

**(b)** aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e

**(c)** aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da Companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

A Lei das Sociedades por Ações proíbe, também, conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Política de Partes Relacionadas está disponível para consulta no site da Companhia: ri.fulwood.com.br.

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido (Reais) | Saldo existente | Montante (Reais) | Duração | Empréstimo ou outro tipo de divida | Taxa de juros cobrados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 01/01/2021 | 10.000.000,00 | 0,00 | 10.000.000,00 | N/A | NÃO | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social da FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital da FW2 e deverá ser convertido em capital social desta, sendo que esta capitalização será integralmente feita pela Companhia, no prazo máximo de até 12 (doze) meses. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 01/01/2021 | 3.000.000,00 | 0,00 | 3.000.000,00 | N/A | NÃO | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Instrumento Particular de Adiantamento Para Futuro Aumento do Capital Social da FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital da FW6 e deverá ser convertido em capital social desta, sendo que esta capitalização será integralmente feita pela Companhia, no prazo máximo de até 12 (doze) meses. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FULWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. | 01/01/2020 | 12.000.000,00 | 0,00 | 12.000.000,00 | 30/06/2021 | SIM | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Contrato de Mútuo Financeiro | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido (Reais) | Saldo existente | Montante (Reais) | Duração | Empréstimo ou outro tipo de divida | Taxa de juros cobrados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Devedor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FULWOOD INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. | 01/01/2020 | 300.000,00 | 0,00 | 300.000,00 | 30/06/2021 | SIM | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Contrato de Mútuo Financeiro | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Devedor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FULWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. | 01/01/2021 | 12.000.000,00 | 0,00 | 12.000.000,00 | 30/06/2021 | SIM | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Contrato de Mútuo Financeiro | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido (Reais) | Saldo existente | Montante (Reais) | Duração | Empréstimo ou outro tipo de divida | Taxa de juros cobrados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 01/01/2020 | 3.000.000,00 | 0,00 | 3.000.000,00 | 30/06/2021 | SIM | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Contrato de Mútuo Financeiro | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FW7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. | 01/01/2020 | 4.500.000,00 | 0,00 | 4.500.000,00 | 30/06/2021 | SIM | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Contrato de Mútuo Financeiro | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Trata-se de operação de mútuo financeiro, alinhada à política de gestão de caixa da Companhia, cujo objetivo é a otimização da gestão de caixa entre as sociedades do grupo. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |
| FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 21/09/2020 | 10.000,00 | 9.000,00 | 10.000,00 | 31/08/2021 | NÃO | 0,000000 |
| **Relação com o emissor** | Controlada | | | | | | |
| **Objeto contrato** | Capital Social subscrito e não integralizado da FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | | | | | |
| **Garantia e seguros** | Não aplicável | | | | | | |

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido (Reais) | Saldo existente | Montante (Reais) | Duração | Empréstimo ou outro tipo de divida | Taxa de juros cobrados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rescisão ou extinção** | Não aplicável | | | | | | |
| **Natureza e razão para a operação** | Integralização de capital social a ser realizada. | | | | | | |
| **Posição contratual do emissor** | Credor | | | | | | |
| **Especificar** | | | | | | | |

528

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

## 16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

### (a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

As transações divulgadas no item 16.2 acima, celebradas anteriormente à aprovação da Política de Partes Relacionadas (conforme definida e descrita no item 16.1 deste Formulário de Referência), foram todas realizadas de acordo com nosso Estatuto Social, nosso Código de Ética (conforme definido e descrito no item 5.3 (a) deste Formulário de Referência) e com as práticas estabelecidas em lei.

A administração da Companhia está comprometida com o Código de Ética e Conduta da Companhia, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses, e também com a Política de Partes Relacionadas, conforme descrito no item 16.1 deste Formulário de Referência. A partir da referida aprovação societária em 30 de agosto de 2021, as transações entre a Companhia e suas partes relacionadas passaram a ser previamente analisadas e submetidas para aprovação nos termos previstos em tal política.

Em situações em que qualquer transação com partes relacionadas exija aprovação prévia nos termos da Política de Partes Relacionadas, a pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida, explicando seu envolvimento na transação. O impedimento deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações.

Caso solicitado pelo órgão social que deliberar sobre a transação, tal pessoa impedida poderá participar parcialmente da discussão, visando apenas proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas, devendo se ausentar da parte conclusiva da discussão, incluindo do processo de votação da matéria.

Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

A ausência de manifestação voluntária de qualquer tomador de decisão será considerada violação aos princípios da boa governança corporativa e à Política de Partes Relacionadas, devendo tal comportamento ser levado ao imediato conhecimento do Conselho de Administração da Companhia para tomada de decisão acerca das medidas cabíveis no caso concreto.

### (b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, anteriormente à abertura de capital da Companhia e à aprovação da Política de Partes Relacionadas, inexistiam procedimentos ou políticas formais que eram reconhecidamente efetivos para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses. Não obstante, todas as transações com partes relacionadas descritas no item 16.2 deste Formulário de Referência observaram os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foram celebradas considerando (i) os princípios e valores da Companhia que também norteiam sua Política de Partes Relacionadas; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado.

Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

A Companhia e suas controladas, ao celebrarem contratos ou estabelecerem relações comerciais com suas partes relacionadas, o fazem sempre observando as condições praticadas no mercado à época da transação, equivalentes às que seriam estipuladas entre partes independentes e não relacionadas, resguardando o caráter comutativo das condições pactuadas e o pagamento compensatório adequado. Além disso, a partir da data de aprovação da Política de Partes Relacionadas, todas as transações com partes relacionadas passam a seguir os procedimentos estabelecidos na referida política e serão devidamente submetidas à aprovação pelos diretores ou órgãos decisórios, conforme aplicável, nos termos de tal política e do estatuto social da Companhia.

Apresentamos abaixo informações sobre a ausência de conflitos de interesse e a natureza comutativa das condições pactuadas para cada grupo de transações com partes relacionadas (i) celebradas pela Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e (ii) que se encontram vigentes no exercício social corrente:

Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

A Companhia (assim como seus sócios em determinadas subsidiárias) realiza operações de adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC") por se tratar de uma estrutura menos onerosa para capitalização das subsidiárias com recursos dos acionistas/sócios do que uma operação de mútuo. Para a efetivação das operações de AFAC informadas no item 16.2 deste Formulário de Referência, as seguintes diretrizes foram observadas pela Companhia:

- as operações de AFAC devem ser previamente aprovadas pela Diretoria Financeira de acordo com o planejamento financeiro do grupo aprovado para o exercício e a devida formalização deve ser alinhada com o Departamento Jurídico;
- a Companhia realiza o acompanhamento constante dos acionistas/sócios minoritários para garantir que todos os titulares de ações/quotas da sociedade envolvida participarão da operação respeitados os respectivos percentuais de participação em seu capital social. Nesse sentido, as operações de AFAC precisam ser aprovadas por todos os sócios da empresa em questão e são realizadas simultaneamente entre os sócios (os instrumentos são celebrados na mesma data), proporcionalmente às respectivas participações, de modo a garantir uma condição equitativa às partes envolvidas na operação;
- as operações de AFAC não sofrem correções e não possuem prazos, pois são de natureza de curto prazo (geralmente a conversão em capital social ocorre no prazo de até 12 meses da celebração do AFAC). Sem prejuízo do controle de prazos que a Companhia efetua, adota-se também a prática de converter em capital social quaisquer AFACs vigentes na Assembleia Geral ou Reunião de Sócios ordinária de cada exercício social; e
- as operações de AFAC devem ser formalizadas em observância às disposições constantes nos acordos de acionistas e nos estatutos/contratos sociais da sociedade envolvida. A conversão do AFAC é submetida à aprovação dos acionistas/sócios da sociedade, reunidos em Assembleia Geral, se aplicável.

Mútuos

A Companhia celebra contratos de mútuo com suas controladas, pois possui acesso a um custo de capital mais atraente e essa estrutura garante a flexibilidade para alocar os recursos conforme as necessidades de liquidez das controladas, em linha com o planejamento financeiro do grupo aprovado para cada exercício.

Para a celebração dos mútuos descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, as seguintes diretrizes foram observadas pela Companhia:

- as operações de mútuo devem ser previamente aprovadas pela Diretoria Financeira e a devida formalização deve ser alinhada com o Departamento Jurídico e são geralmente de curto prazo, sendo quitados no prazo de até 12 meses da celebração do respectivo mútuo;

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

- as operações de mútuo devem ser suportadas por um contrato entre as partes estabelecendo o valor (ou limite), eventual taxa de juros, tributos incidentes, prazo (se aplicável) e demais condições pertinentes;
- as operações de mútuo devem apresentar caráter comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado; e

- o crédito representativo do mútuo poderá ser objeto de cessão entre sociedades do grupo. Adicionalmente, o saldo devedor do mútuo poderá ser compensado com a distribuição de dividendos por parte do mutuário, a depender da relação societária entre este e o mutuante.

# 16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

## 16.4 - Outras informações relevantes

### Informações Adicionais ao Item 16.2

Com exceção da transação realizada entre a Companhia e a FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., todas as demais transações com partes relacionadas indicadas no item 16.2 foram quitadas e não possuem saldo em aberto na data deste Formulário de Referência.

Além do exposto acima, não há outras informações relevantes com relação a este item 16.

## 17.1 - Informações Sobre O Capital Social

| Data da autorização ou aprovação | Valor do capital (Reais) | Prazo de integralização | Quantidade de ações ordinárias (Unidades) | Quantidade de ações preferenciais (Unidades) | Quantidade total de ações (Unidades) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo de capital** | **Capital Emitido** | | | | |
| 30/08/2021 | 107.010.000,00 | N/A | 107.010.000 | 0 | 107.010.000 |
| **Tipo de capital** | **Capital Subscrito** | | | | |
| 30/08/2021 | 107.010.000,00 | N/A | 107.010.000 | 0 | 107.010.000 |
| **Tipo de capital** | **Capital Integralizado** | | | | |
| 30/08/2021 | 107.010.000,00 | N/A | 107.010.000 | 0 | 107.010.000 |
| **Tipo de capital** | **Capital Autorizado** | | | | |
| 30/08/2021 | 1.200.000.000,00 | N/A | 0 | 0 | 0 |

533

## 17.2 - Aumentos do Capital Social

| Data de deliberação | Orgão que deliberou o aumento | Data emissão | Valor total emissão (Reais) | Tipo de aumento | Ordinárias (Unidades) | Preferênciais (Unidades) | Total ações (Unidades) | Subscrição / Capital anterior | Preço emissão | Fator cotação |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/06/2021 | Reunião de Sócios | 30/06/2021 | 107.000.000,00 | Subscrição particular | 107.000.000 | 0 | 107.000.000 | 1.070.000,00000000 | 1,00 | R$ por Unidade |

**Critério para determinação do preço de emissão** Foi utilizado o valor nominal de R$1,00 para o preço de emissão de cada ação.

**Forma de integralização** À vista, no momento da subscrição e em moeda corrente nacional.

## 17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve bonificação, desdobramento ou grupamento de ações da Companhia.

## 17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia.

## 17.5 - Outras Informações Relevantes

### 17.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 17.

## 18.1 - Direitos Das Ações

| Espécie de ações ou CDA | Ordinária |
|---|---|
| **Tag along** | 100,000000 |
| **Direito a dividendos** | Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório (distribuídos aos acionistas de forma proporcional) em um montante igual a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos lucros líquidos da Companhia, após a dedução dos montantes mencionados no Artigo 202, I da Lei 6.404/76 |
| **Direito a voto** | Pleno |
| **Conversibilidade** | Não |
| **Direito a reembolso de capital** | Sim |
| **Descrição das características do reembolso de capital** | Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral. |
| **Restrição a circulação** | Não |
| **Resgatável** | Não |
| **Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate** | |
| **Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários** | Competência privativa da Assembleia Geral da Companhia para deliberação que altera os dispositivos do Estatuto Social. |
| **Outras características relevantes** | A Companhia pleiteou a listagem de suas ações ordinárias no segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado. |

# 18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

**18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública**

O Estatuto Social da Companhia não estabelece nenhuma hipótese de limitação ao direito de voto de acionistas significativos.

Quanto à obrigação de realizar oferta pública de aquisição de ações ("OPA"), o Estatuto Social prevê as hipóteses de: (i) OPA por alienação de controle, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Regulamento do Novo Mercado; e (ii) OPA para saída do Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Caso não haja definição expressa nesta seção 18.2, os termos definidos desta terão o significado que lhes é atribuído no Estatuto Social da Companhia.

*OPA por Alienação de Controle*

A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente de controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar o tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

*OPA para Saída do Novo Mercado*

A saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada acima, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

# 18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

## 18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

O Estatuto Social não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas.

Todavia, os acionistas terão seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social da Companhia, caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

## 18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

## 18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

## 18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

# 18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

## 18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

A oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

## 18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

## 18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários negociados.

## 18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

### 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de distribuição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

# 18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

## 18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas

Não aplicável pois, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

## 18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

### 18.11 - Ofertas públicas de aquisição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de aquisição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

## 18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

### 18.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 18.

## 19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão.

## 19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

***Justificativa para o não preenchimento do quadro:***

Até a data deste Formulário de Referência, não havia valores mobiliários em tesouraria.

## 19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

### 19.3 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 19.

## 20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

| | |
|---|---|
| **Data aprovação** | **30/08/2021** |
| **Órgão responsável pela aprovação** | Conselho de Administração |
| **Cargo e/ou função** | Além da Companhia, o(s) Acionista(s) Controlador(es), direto(s) e indireto(s), os Administradores, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, os membros de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas da Companhia, criados por disposição estatutária, ou, ainda, os Associados com Acesso a Informação Privilegiada ("Pessoas Vinculadas"). |

**Principais características e locais de consulta**

A Política de Negociação de Valores Mobiliários tem como propósito estabelecer regras para assegurar a observância de práticas de boa conduta na negociação de Valores Mobiliários de emissão da Companhia, bem como evitar o uso inadequado de Informações Privilegiadas, nos termos da nos termos da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"). A Política de Negociação de Valores Mobiliários pode ser acessada nos seguintes endereços: (i) sede da Companhia: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060; (ii) internet: site da Companhia (ri.fulwood.com.br); site da CVM (www.cvm.gov.br) e site da B3 (www.b3.com.br).

| | |
|---|---|
| **Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização** | Pendência de Divulgação de Fato Relevante<br>É vedada a negociação de valores mobiliários por Pessoa Vinculada que possa ter conhecimento de informação privilegiada sobre a Companhia, até que seja divulgada ao mercado na forma de fato relevante, nos termos da Política. Também se aplica (i) se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia e (ii) sempre que: (a) estiver em curso aquisição ou alienação de valores mobiliários pela própria Companhia, suas sociedades controladas, sociedades coligadas ou outra sociedade sob controle comum; ou (b) houver sido outorgada opção ou mandato para este fim.<br>Após Divulgação de Fato Relevante<br>Nas hipóteses de restrição previstas acima, mesmo após a divulgação de fato relevante, continuará prevalecendo a proibição de negociação caso esta possa interferir nas condições dos negócios em questão, de maneira a acarretar dano à própria Companhia ou a seus acionistas, devendo tal restrição adicional ser informada pelo DRI.<br>Período Anterior à Divulgação de ITR, DFP e Distribuição de Resultados<br>Pessoas Vinculadas não poderão negociar valores mobiliários no período de 15 dias anterior à divulgação dos ITRs e DFs, inclusive no próprio dia de sua respectiva divulgação, enquanto não forem públicos.<br>Deliberação Relativa à Aquisição ou à Alienação de Ações de Emissão da Companhia<br>O CA não poderão aprovar aquisição ou na alienação de valores mobiliários de emissão da Companhia enquanto não forem divulgadas ao público informações sobre a (i) celebração de acordo ou contrato para a transferência do controle acionário (ii) outorga de opção ou mandato para o fim de transferência do controle ou (iii) existência de intenção de promover incorporação, cisão total/parcial, fusão, transformação ou reorganização societária que envolva a Companhia. Caso após a aprovação de programa de recompra ocorra fato que se enquadre em qualquer das 3 hipóteses acima, a Companhia suspenderá imediatamente as operações com seus valores mobiliários até a divulgação do respectivo fato relevante.<br>Ex-Administradores<br>Os ex-administradores que se afastarem da administração antes da divulgação pública de ato ou fato relevante relativo a negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão não poderão negociar valores mobiliários pelo prazo de 6 (seis) meses após o seu afastamento ou até que o referido ato ou fato relevante tenha sido divulgado, o que ocorrer por último.<br>Vedações Adicionais<br>As vedações também se aplicam às negociações realizadas direta ou indiretamente por (i) Pessoas Ligadas, (ii) terceiros (com contrato de administração de carteira ou de negócio fiduciário) ou (iii) qualquer pessoa com conhecimento de informação privilegiada, por meio de Pessoa Vinculada, sabendo que ainda não foi divulgada ao mercado. Não são consideradas negociações indiretas e não estão sujeitas à vedação, as negociações realizadas por fundos de que sejam cotistas as pessoas acima, desde que (i) não sejam exclusivos e (ii) as decisões de negociação do administrador do fundo e/ou clube de investimento não possam de qualquer forma ser influenciadas por seus cotistas. |

## 20.2 - Outras Informações Relevantes

### 20.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 20.

# 21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

## 21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

Exceto pela "Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante" ("Política de Divulgação"), que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações.

De acordo com a Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante o Diretor de Relações com Investidores da Companhia ("DRI") é responsável pela divulgação e comunicação de Ato ou Fato Relevante à CVM e às Entidades do Mercado, assim como pela execução dos demais procedimentos previstos na referida política.

O Ato ou Fato Relevante deverá ser: (i) divulgado por meio de portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade; e (ii) disponibilizado: (i) na página do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM (Sistema Empresas.Net); e (ii) no site de Relações com Investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br), em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM.

A informação constante de Ato ou Fato Relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do DRI, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, o Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar, prévia ou simultaneamente, a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida nesta Política.

O(s) acionista(s) controlador(es), os diretores, os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a informações sobre Ato ou Fato Relevante, serão responsáveis por comunicar ao Diretor de Relações com Investidores todo e qualquer Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento e que presumam não ter ainda chegado ao conhecimento do Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação, nos termos dessa Política.

Caso as pessoas mencionadas acima constatem a omissão do DRI no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação nos termos dessa Política, deverão comunicar imediatamente o Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento à CVM, nos termos da Instrução CVM 358.

Ainda, sempre que a CVM ou as Entidades do Mercado exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de Ato ou Fato Relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários, deverá o Diretor de Relações com Investidores inquirir as pessoas com acesso a Atos ou Fatos Relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

Quando os Valores Mobiliários estiverem sendo negociados simultaneamente em Entidades do Mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação de Ato ou Fato Relevante deverá ser feita, sempre que possível, 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro. Caso seja imperativo que a divulgação de Ato ou Fato Relevante ocorra durante o horário de negociação, o DRI poderá, ao comunicar o Ato ou Fato Relevante, solicitar, sempre simultaneamente, às Entidades do Mercado brasileiras e estrangeiras em que os Valores Mobiliários, a suspensão da negociação dos Valores Mobiliários pelo tempo necessário à adequada disseminação da respectiva informação.

## 21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Os Atos ou Fatos Relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o(s) acionista(s) controlador(es) ou a administração da Companhia entenderem que sua revelação colocará em risco interesse legítimo da Companhia, devendo obrigatoriamente ser adotados os procedimentos estabelecidos na Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante com o propósito de garantir o sigilo de tais informações. Sempre que houver dúvida quanto à legitimidade da não divulgação da informação por parte daqueles que tenham conhecimento de Ato ou Fato Relevante mantido em sigilo, deverá a questão ser submetida à CVM, na forma prevista nas normas aplicáveis e vigente à época.

O texto completo da Política de Divulgação poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br), bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 375, 4º andar, cj. 41, sala 09, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

# 21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

**21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

A Política de Divulgação, que foi devidamente aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de agosto de 2021, tem como propósito disciplinar os procedimentos internos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Instrução CVM 358.

A divulgação e comunicação à CVM e às entidades do mercado de ato ou fato relevante, pelos canais institucionais de comunicação da Companhia, assim como a adoção dos demais procedimentos previstos na Política de Divulgação, é obrigação do Diretor de Relações com Investidores, conforme definido na Política de Divulgação.

O ato ou fato relevante deverá ser divulgado em portal de notícias com página na rede mundial de computadores, bem como disponibilizado: (i) na página do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM (Sistema Empresas.Net); e (ii) no site de Relações com Investidores da Companhia (ri.fulwood.com.br) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM.

A informação constante de ato ou fato relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do Diretor de Relações com Investidores, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de ato ou fato relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, deverá o Diretor de Relações com Investidores divulgar simultaneamente a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida na Política de Divulgação.

O acionista controlador, os diretores, os membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, que tenham firmado termo constante da Política de Divulgação, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a informações sobre ato ou fato relevante, conforme o item 4.3 da Política de Divulgação, serão responsáveis por comunicar ao Diretor de Relações com Investidores todo e qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento e que saibam não ter ainda chegado ao conhecimento do Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.

A comunicação ao Diretor de Relações com Investidores deverá ser feita por meio de correio eletrônico, para o endereço ri@fulwood.com.br.

Caso as pessoas mencionadas acima constatem a omissão do Diretor de Relações com Investidores no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, e desde que não tenha sido deliberada a manutenção do sigilo sobre o ato ou fato relevante – nos termos da Seção 5 da Política de Divulgação – tais pessoas deverão comunicar imediatamente o ato ou fato relevante à CVM, para se eximirem de responsabilidade imposta pela regulamentação aplicável em caso de sua não divulgação.

Sempre que a CVM ou as entidades do mercado exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de ato ou fato relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários, deverá o Diretor de Relações com Investidores inquirir as pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

As pessoas inquiridas na forma do parágrafo acima deverão responder à solicitação do Diretor de Relações com Investidores imediatamente. Caso não tenham condições de se encontrarem pessoalmente ou falarem por telefone com o Diretor de Relações com Investidores ainda no mesmo dia em que este tiver tido conhecimento da respectiva exigência da CVM ou das entidades do mercado, as

## 21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

pessoas em questão deverão enviar correio eletrônico com as informações pertinentes para o endereço ri@fulwood.com.br.

A divulgação de ato ou fato relevante deverá ser feita, simultaneamente à CVM e às entidades de mercado, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios nas entidades do mercado.

Quando os valores mobiliários estiverem sendo negociados simultaneamente em entidades do mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação de ato ou fato relevante deverá ser feita, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

## 21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

### 21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia é o Diretor de Relações com Investidores.

## 21.4 - Outras Informações Relevantes

### 21.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 21.