

FULWOOD S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas

Em 30 de setembro de 2021

FULWOOD S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2021

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações do resultado intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido intermediárias individual e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações dos valores adicionados intermediárias individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias 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 Informações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referente ao período findo em 30 de setembro 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, administração/gestão e venda 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.

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 VF DL, 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 terceiro trimestre de 2021, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita operacional líquida no terceiro trimestre de 2021 foi de R\$ 30.511 milhões, acumulando uma receita operacional líquida em 30 de setembro de 2021 de R\$ 99.729 milhões, ponderada ainda pelas vendas 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 99,43% no terceiro trimestre de 2021, contra 99,14% quando comparada com o 2T21. 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%.

AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES DE SUA PRÓPRIA EMISSÃO

Não houve emissão para o período.

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO 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.

E - Ambiental

- ✓ Programa de separação de lixo reciclável
- ✓ Análise anual do solo para acompanhamento de lençol freático
- ✓ Cultivo de hortas
- ✓ Substituição de toda a iluminação por sistema em LED
- ✓ Manutenção de Áreas de Preservação Permanentes (APPs)
- ✓ Posto de abastecimento para veículos elétricos
- ✓ Redução do consumo de materiais na obra
- ✓ Aquisição de materiais de fornecedores locais, reduzindo a emissão de carbono
- ✓ Estrutura para instalar painel solar
- ✓ Estação de tratamento de efluentes (ETE)



S - Social

- ✓ Semana do Ambiente
- ✓ Campanha de vacinação contra a gripe
- ✓ Campanha Outubro Rosa
- ✓ Criação e organização de campanhas e eventos juntos à administradora
- ✓ Campanha do agasalho
- ✓ Campanha Novembro Azul
- ✓ Biblioteca compartilhada



RELAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EVIDENCIANDO AS MODIFICAÇÕES OCORRIDAS DURANTE O EXERCÍCIO

Empresas	Controladora/Coligada	Investimento
FW2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Coligada	10.413
FWI Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	16.469
FW5 Participações Ltda	Controlada	9.604
FW6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	Coligada	3.001
FW8 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	1.659
FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Coligada	2.337
FW11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	2.728
FW12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	8.019
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda	Coligada	2.573
Total		56.803

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 informações intermediárias ao período findo em 30 de setembro 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, 16 de novembro de 2021.

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Fulwood S.A.
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 setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove 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, conseqüentemente, 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).

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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 16 de novembro de 2021.

FULWOOD S/A

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 30 de setembro de 2021 e dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	33.046	93.061	50.859	140.687	Empréstimos e financiamentos	10	10.650	6.198	10.650	6.198
Contas a receber	4	-	-	12.445	-	Fornecedores		67	-	67	-
Estoques de imóveis a comercializar	5	21.089	15.578	91.412	41.002	Encargos sociais		70	-	70	-
Impostos a recuperar		356	-	6.019	3.664	Adiantamento de clientes	9	-	-	27.860	33.776
Despesas antecipadas	6	2.167	-	2.167	-	Tributos a pagar		73	1.869	471	2.390
Adiantamento a fornecedores		-	142	12.343	295	Dividendos propostos	12.4	17.805	3.518	17.805	3.518
Partes relacionadas	7	-	5.607	-	2.216			28.665	11.585	56.923	45.882
		56.658	114.388	175.245	187.864						
Imobilizado						Não circulante					
Dividendos a receber	7	50.000	-	-	-	Partes relacionadas	7	-	8.263	-	8.263
Investimentos controladas e controladas em conjunt	8	58.653	40.584	18.324	1.405	Empréstimos e financiamentos	10	26.707	33.784	26.707	33.784
		110.726	40.584	20.397	1.405			26.707	42.047	26.707	42.047
						Patrimônio líquido					
						Capital social	12.1	107.010	10	107.010	10
						Transações de capital	12.3	-	5.756	-	5.756
						Adiantamento p/ futuro aumento de capital	12.5	-	413	-	413
						Reserva de lucros	12.6	5.002	95.161	5.002	95.161
								112.012	101.340	112.012	101.340
Total do ativo		167.384	154.972	195.642	189.269	Total do passivo e patrimônio líquido		167.384	154.972	195.642	189.269

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FULWOOD S/A

Demonstrações do resultado intermediárias individuais e consolidadas
Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		à 30/09/2021	à 30/09/2021	à 30/09/2020	à 30/09/2020	à 30/09/2021	à 30/09/2021	à 30/09/2020	à 30/09/2020
Receita operacional líquida	13	74	863	7.471	7.471	30.511	99.729	18.947	18.967
(-) Custo de vendas	14	-	-	-	-	(18.369)	(49.725)	(5.507)	(5.507)
Lucro bruto		74	863	7.471	7.471	12.142	50.004	13.440	13.460
Receitas/(despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	15	(2.252)	(6.286)	(467)	(411)	(5.920)	(14.756)	(474)	(426)
Tributárias		(32)	(1.035)	(466)	(467)	(76)	(1.135)	(478)	(491)
Equivalência patrimonial	8	7.865	38.405	15.550	39.226	100	319	9.956	33.634
Total de receitas operacionais		5.581	31.084	14.617	38.348	(5.896)	(15.572)	9.004	32.717
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		5.655	31.947	22.088	45.819	6.246	34.432	22.444	46.177
Receitas financeiras	16	683	1.573	310	664	1.068	2.349	321	675
Despesas financeiras	16	(913)	(2.531)	(284)	(696)	(914)	(2.533)	(284)	(696)
Resultado financeiro líquido		(230)	(958)	26	(32)	154	(184)	37	(21)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		5.425	30.989	22.114	45.787	6.400	34.248	22.481	46.156
Imposto de Renda e Contribuição social	17	-	-	(989)	(1.098)	(975)	(3.259)	(1.356)	(1.467)
Lucro líquido do período		5.425	30.989	21.125	44.689	5.425	30.989	21.125	44.689
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	12.7	0,05	0,29	2.112,50	4.468,90				
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	12.7	0,05	0,29	2.112,50	4.468,90				

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FULWOOD S/A

Demonstrações do resultado abrangente intermediárias individuais e consolidadas
Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
Lucro líquido do período	5.425	30.989	21.125	44.689	5.425	30.989	21.125	44.689
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total	5.425	30.989	21.125	44.689	5.425	30.989	21.125	44.689

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FULWOOD S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido intermediárias individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10	413	5.756	11.154	-	17.333
Lucro líquido do período	-	-	-	-	44.689	44.689
Distribuição de lucros (Nota 12.4)	-	-	-	(13.154)	-	(13.154)
Saldos em 30 de setembro de 2020	10	413	5.756	(2.000)	44.689	48.868
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10	413	5.756	95.161	-	101.340
Aumento de capital (Nota 12.1)	107.000	(413)	(5.756)	(100.831)	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	30.989	30.989
Distribuição de lucros (Nota 12.4)	-	-	-	(20.317)	-	(20.317)
Saldos em 30 de setembro de 2021	107.010	-	-	(25.987)	30.989	112.012

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FULWOOD S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	30.989	44.689	30.989	44.689
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	(38.405)	(39.226)	(319)	(33.634)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	2.457	693	2.457	693
Aumentos/(reduções) nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(12.445)	-
Estoques de imóveis a comercializar	(5.511)	(11.244)	(50.410)	(15.070)
Valores partes relacionadas	(2.656)	20.351	(6.047)	20.364
Tributos a recuperar	(356)	(1)	(2.355)	(3.033)
Despesas antecipadas	(2.167)	-	(2.167)	-
Adiantamento a fornecedores	142	18	(12.048)	(73)
Dividendos propostos	14.287	10.655	14.287	10.655
Pagamento de juros empréstimos	(2.295)	(615)	(2.295)	(615)
Fornecedores a Pagar	67	-	67	-
Encargos sociais	70	-	70	-
Adiantamento e clientes	-	-	(5.916)	8.100
Tributos a recolher	(284)	1.208	3.497	1.210
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.512)	(28)	(5.416)	(30)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais	(5.174)	26.500	(48.051)	33.256
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Dividendos recebidos	-	30.303	-	30.303
Aquisição de participações em coligadas/controladas	(34.630)	(6.875)	(16.600)	(6.417)
Redução de participações em coligadas/controladas	54.966	10.106	-	15.264
Dividendos a receber	(50.000)	-	-	-
Aquisição de Bens do Imobilizado	(2.073)	-	(2.073)	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento	(31.737)	33.534	(18.673)	39.150
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	-	33.000	-	33.000
Pagamento de principal empréstimos	(2.787)	(1.428)	(2.787)	(1.428)
Distribuição de lucros	(20.317)	(13.154)	(20.317)	(13.154)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento	(23.104)	18.418	(23.104)	18.418
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(60.015)	78.452	(89.828)	90.824
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	93.061	19.028	140.687	19.047
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	33.046	97.480	50.859	109.871
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(60.015)	78.452	(89.828)	90.824

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FULWOOD S/A

Demonstrações do valor adicionado intermediárias individuais e consolidadas Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	30/09/20	30/09/21	30/09/20
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	1.079	8.179	104.121	20.112
Insumo adquirido de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(49.725)	(5.507)
Matérias, energia, serviços de terceiros e outros	(6.286)	(411)	(14.756)	(426)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(5.207)	7.768	39.640	14.179
Valor líquido produzido (absorvido)	(5.207)	7.768	39.640	14.179
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	38.405	39.226	319	33.634
Receitas financeiras	1.573	664	2.349	675
Valor total adicionado recebido em transferência	39.978	39.890	2.668	34.309
Valor adicionado total a distribuir	34.771	47.658	42.308	48.488
Distribuição do valor adicionado	34.771	47.658	42.308	48.488
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	1.204	1.864	8.737	2.692
Municipais	47	409	49	411
	1.251	2.273	8.786	3.103
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	2.531	696	2.533	696
	2.531	696	2.533	696
Remuneração do capital próprio				
Lucro líquido do exercício	30.989	44.689	30.989	44.689
	30.989	44.689	30.989	44.689

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

Em 30 de setembro 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 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 (“Ofício-Circular/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 não identificou até a data da emissão destas Informações Trimestrais, efeitos relevantes que impactem a continuidade dos negócios, as operações 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.

1.3. Oferta Pública Primária - IPO (Initial Public Offering)

A Companhia iniciou o processo para protocolar perante a CVM o pedido de registro da oferta pública de distribuição primária e secundária. Em 12 de novembro de 2021, conforme nota explicativa de Eventos Subsequentes, o processo de registro junto a CVM foi deferido. Os esforços para conclusão do processo do registro da oferta continuam em andamento.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

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, conseqüentemente, 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 apresentadas 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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas informações trimestrais individuais e consolidadas.

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2021, não foram divulgadas novas normas que possam ter impacto nas informações contábeis da Companhia, a Administração mantém o planejamento de adotar as novas normas, divulgadas nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020, na data efetiva, as quais, de acordo com a avaliação prévia da Administração da Companhia não têm impacto significativo em suas informações contábeis.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Caixa e bancos	64	28	72	28
Aplicações financeiras	32.982	93.033	50.787	140.659
	<u>33.046</u>	<u>93.061</u>	<u>50.859</u>	<u>140.687</u>

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, alugueis a receber e prestação de serviços:

	Consolidado	
	30/09/21	31/12/20
Prestação de serviços a receber	15	-
Alugueis a receber	1.272	-
Contas a receber (FW5) (a)	11.158	-
	<u>12.445</u>	<u>-</u>

(a) Refere-se ao valor a receber referente a venda de 50% do galpão da investida FW5.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Projeto Guarulhos	404	370	404	370
Projeto Atibaia	-	702	-	702
Projeto Itupeva (a)	-	121	-	121
Projeto Osasco (b)	20.685	14.385	20.685	14.385
FW5 Bloco 2 (c)	-	-	49.939	21.095
Castelo 57 São Roque (d)	-	-	6.158	938
FW7 Extrema Business Park	-	-	-	3.391
FW11	-	-	2.699	-
Terreno FW8	-	-	1.659	-
Terreno FW12	-	-	9.868	-
	<u>21.089</u>	<u>15.578</u>	<u>91.412</u>	<u>41.002</u>

- (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, o Galpão está em fase de conclusão e está 100% locado;
(c) Em 2021, o Galpão está em fase de conclusão e está 100% locado;
(d) Está em obras com previsão de conclusão em 2022.

A Fulwood e suas controladas 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 de forma temporária faz parte do plano da Administração a fim de agregar valor ao ativo com o intuito de facilitar a venda futura.

6. Despesas antecipadas

A Companhia está em processo de abertura de capital e oferta pública inicial de ações (Initial Public Offer - IPO), sendo assim está reconhecendo os principais desembolsos ocorridos durante o exercício de 2021, no ativo circulante:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Despesas com auditores	1.335	-	1.335	-
Taxas de registro CVM	635	-	635	-
Serviços técnicos de contabilidade	40	-	40	-
Demais despesas com a Oferta	63	-	63	-
	<u>2.073</u>	<u>-</u>	<u>2.073</u>	<u>-</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

7. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no passivo não circulante referem-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	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Ativo circulante				
FW6 Empreend. Imob. S.A.	-	2.216	-	2.216
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	-	3.391	-	-
FW5 Participações Ltda. (a)	50.000	-	-	-
	<u>50.000</u>	<u>5.607</u>	<u>-</u>	<u>2.216</u>
	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Passivo não circulante				
FW2 Empreend. Imob. (b)	-	247	-	247
FIP Fulwood Invest. e Particip.	-	94	-	94
FEI Fulwood Empreend. Imob.	-	7.922	-	7.922
	<u>-</u>	<u>8.263</u>	<u>-</u>	<u>8.263</u>

(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 setembro de 2021, a remuneração da diretoria foi de R\$ 10.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

8. Investimento

8.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
FW4 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.572	-	-	-	56.214
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	43.581	21.598	2.875	5	40.706	21.593	(91)	(58)	10.413	1.400	(46)	(29)
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	40.949	11.956	24.476	5.198	16.473	6.758	9.715	2.051	16.469	6.758	9.715	2.051
FW Extrema 3 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(2)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	63.359	61.521	53.744	29.099	9.615	32.422	28.043	25.124	9.604	32.422	28.043	25.124
FW6 Empreend. Imob. S.A.	37,14	37,14	86.240	19.017	2.083	2.278	84.157	16.739	370	(6)	3.001	(6)	370	(6)
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	-	100,00	-	3.391	-	4.073	-	10	-	-	-	10	-	-
FW8 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	1.659	-	-	-	1.659	-	(1)	-	1.659	-	(1)	-
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	9.976	-	6.139	-	3.837	-	(5)	-	2.337	-	(5)	-
FW11 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	2.766	-	38	-	2.728	-	329	-	2.728	-	329	-
FW12 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	9.869	-	-	-	9.869	-	-	-	9.869	-	-	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (c)	7,80	-	11.403	-	4.209	-	7.194	-	(40)	-	2.573	-	-	-
Total											58.653	40.584	38.405	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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

8.1.1. Movimentação dos investimentos

	<u>30/09/21</u>	<u>31/12/20</u>
Saldos iniciais	40.584	23.769
(+) Adições (a)	34.630	6.962
(-) Redução de capital (b)	(4.966)	(7.257)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	-	(66.242)
(-) Dividendos a receber (d)	(50.000)	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	38.405	83.352
Saldos Finais	<u>58.653</u>	<u>40.584</u>

- (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), (FW8 - R\$ 1.661), (FW10 - R\$ 2.343), (FW11 - R\$ 2.399), (FW12 - R\$ 9.869), (Vinhedo - R\$ 2.573).
- (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).
- (d) Em 2021, refere-se a dividendos a receber da (FW5 - R\$ 50.000).

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

8.2. Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
FW4 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.572	-	-	-	56.214
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	43.581	21.598	2.875	5	40.706	21.593	(91)	(58)	10.413	1.401	(46)	(29)
FW Extrema 3 Empreend. Imob.Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(2)
FW6 Empreend. Imob. S.A. .	37,14	37,14	86.240	19.017	2.083	2.278	84.157	16.739	370	(6)	3.001	4	370	(6)
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	9.976	-	6.139	-	3.837	-	(5)	-	2.337	-	(5)	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (c)	7,80	-	11.403	-	4.209	-	7.194	-	(40)	-	2.573	-	-	-
Total											18.324	1.405	319	56.177

(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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

8.2.1. Movimentação dos investimentos

	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>
Saldos iniciais	1.405	17.385
(+) Adições (a)	16.600	1.320
(-) Redução de capital (b)	-	(7.257)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	-	(66.220)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	319	56.177
Saldos Finais	<u>18.324</u>	<u>1.405</u>

- (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\$) e (FW4 - R\$ 67). Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$9.057), (FW6 - R\$2.626), (FW10 - R\$ 2.343), (Vinhedo - R\$ 2.573) e (Outros - R\$ 1);
- (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).

9. Adiantamento de clientes

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/21</u>	<u>31/12/20</u>
FW5 Participações Ltda. (b)	-	28.996
FWI Empreend. Imob. Ltda. (a)	27.860	4.780
	<u>27.860</u>	<u>33.776</u>

- (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.

10. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa	<u>Controladora e Consolidado</u>	
				<u>30/09/21</u>	<u>31/12/20</u>
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45%a.a	5.238	6.667
Financiamento (ii)	25/08/20	25/08/25	9,77%a.a	9.119	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
				<u>37.357</u>	<u>39.982</u>
Circulante				10.650	6.198
Não circulante				26.707	33.784

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>
2022	10.650	10.650
2023	10.174	10.650
2024	5.884	9.030
2025	-	3.454
	<u>26.707</u>	<u>33.784</u>

- (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 os recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

10.1. Movimentação do exercício

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30/09/21</u>	<u>31/12/20</u>
Saldos iniciais	39.982	8.571
Captações	-	33.000
Pagamento de principal (amortização)	(2.787)	(1.905)
Pagamento de juros (amortização)	(2.295)	(638)
Encargos sobre financiamentos	2.457	954
Saldos finais	<u>37.357</u>	<u>39.982</u>

11. 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 setembro 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 setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

12. Patrimônio Líquido

12.1. Capital social

Em 30 de setembro 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, sendo conversão de adiantamento para futuro aumento de capital de R\$ 413, conversão de transações de capital de R\$ 5.756 e conversão de reserva de lucros de R\$ 100.831.

12.2 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 trata de transações de capital, ou seja, transações com os acionistas, na qualidade de proprietários estão sendo demonstradas conforme relatadas na Nota Explicativa nº 8.1.

12.3 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.

12.4 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 postostos.

12.5 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

O Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) refere-se aos aportes efetuados pelos quotistas que em 26 de junho de 2021 integralizaram o saldo de R\$ 413 (R\$ 413 em 2020).

12.6 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.

12.7 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 setembro de 2021 e 30 de junho de 2020.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

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	
	30/09/21	30/09/20
Lucro líquido	30.989	44.689
Quantidade ações	107.010	10
Lucro por ação	0,29	4.469

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
 (Em milhares de Reais)

13. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre 30/09/21	Acumulado 30/09/21	Trimestre 30/09/20	Acumulado 30/09/20	Trimestre 30/09/21	Acumulado 30/09/21	Trimestre 30/09/20	Acumulado 30/09/20
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	28.476	98.184	11.900	11.900
Receita de prestação de serviços	-	947	8.179	8.179	47	1.038	8.179	8.179
Receita de locação	115	132	-	-	3.588	4.899	11	33
Receita bruta	115	1.079	8.179	8.179	32.111	104.121	20.090	20.112
Impostos incidentes	(41)	(216)	(708)	(708)	(1.600)	(4.392)	(1.143)	(1.145)
	<u>74</u>	<u>863</u>	<u>7.471</u>	<u>7.471</u>	<u>30.511</u>	<u>99.729</u>	<u>18.947</u>	<u>18.967</u>

A Empresa apresenta a nota explicativa de receita operacional líquida em conformidade com a NBC TG 47 (IFRS 15) , conforme item 112A, divulgando a conciliação da receita bruta tributável e outras contas de controle.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

14. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Custo com venda de imóveis	(18.639)	(49.725)	(5.507)	(5.507)
	<u>(18.639)</u>	<u>(49.725)</u>	<u>(5.507)</u>	<u>(5.507)</u>

Os custos com venda de imóveis são constituídos basicamente de terrenos e custos de construções ligados a galpões logísticos.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
 (Em milhares de Reais)

15. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Despesas com pessoal	-	(306)	-	-	-	(306)	-	-
Garantia de locação	(1.100)	(4.006)	(380)	(380)	(4.491)	(12.152)	(380)	(380)
Serviços de terceiros	(513)	(709)	(38)	(107)	(765)	(630)	(38)	(107)
Despesas com projetos	(824)	(824)	-	-	(824)	(824)	-	-
Outras receitas / despesas	185	(441)	(49)	76	160	(484)	(56)	61
	<u>(2.252)</u>	<u>(6.286)</u>	<u>(467)</u>	<u>(411)</u>	<u>(5.920)</u>	<u>(14.756)</u>	<u>(474)</u>	<u>(426)</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

16. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Despesas financeiras								
Juros sobre empréstimos	(768)	(1.991)	(125)	(300)	(768)	(1.991)	(125)	(300)
Despesas com swap	(143)	(466)	(156)	(393)	(143)	(466)	(156)	(393)
Outras despesas financeiras	(2)	(74)	(3)	(3)	(3)	(76)	(3)	(3)
	<u>(913)</u>	<u>(2.531)</u>	<u>(284)</u>	<u>(696)</u>	<u>(914)</u>	<u>(2.533)</u>	<u>(284)</u>	<u>(696)</u>
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	683	1.572	310	664	1.065	2.345	321	675
Outras receitas financeiras	-	1	-	-	3	4	-	-
	<u>683</u>	<u>1.573</u>	<u>310</u>	<u>664</u>	<u>1.068</u>	<u>2.349</u>	<u>321</u>	<u>675</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(230)</u>	<u>(958)</u>	<u>26</u>	<u>(32)</u>	<u>154</u>	<u>(184)</u>	<u>37</u>	<u>(21)</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

17. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	30/09/20	30/09/21	30/09/20
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	30.989	45.787	34.248	45.156
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(10.536)	(15.568)	(11.644)	(15.353)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	13.058	13.337	108	11.435
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	(2.522)	1.133	8.277	2.451
	-	(1.098)	(3.259)	(1.467)
Alíquota efetiva	0%	2,40%	9,51%	3,25%

18. 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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
 (Em milhares de Reais)

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	Cenário II	Cenário III
		Provável	(25%)	(50%)
CDI (i)		2,75%	2,06%	1,38%
Aplicações financeiras (i)	50.787	1.397	1.046	701
Empréstimos e financiamentos (i)	(37.357)	(1.027)	(770)	(516)

(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:

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

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;
- Nível 2 - 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.

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			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	33.046	93.061	50.859	140.687
Contas a receber	Custo amortizado	-	-	-	12.445	-
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	50.000	5.607	-	2.216
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Valor justo por meio do resultado	2	37.357	39.982	37.357	39.982
Fornecedores	(ii) Custo amortizado	-	67	-	67	-
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	-	8.263	-	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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais)

19. Informações por segmento

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado por vendas e locações temporárias, o qual contempla empreendimentos de galpões industriais.

20. 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:

	<u>30/09/2021</u>
(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	156.930
Receita de Vendas Apropriadas	-
Distratos - receitas estornadas	-
Total	<u>156.930</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<u>89.183</u>
(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	<u>-</u>
(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	73.222
Encargos financeiros apropriados	
(c) Distratos - Custos de construção	-
Distratos - encargos financeiros	
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	<u>(53.798)</u>
(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	(54.748)
Encargos financeiros apropriados	
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	<u>13.450</u>

A receita de vendas contratadas não considera o ajuste a valor presente.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020
 (Em milhares de Reais)

21. 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, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

22. Eventos Subsequentes

Em 12 de novembro de 2021, a CVM - Comissão de Valores Mobiliários, por meio do seu Ofício-RIC nº 96/2021/CVM/SEP concedeu o registro na categoria “A” de Companhia aberta com base na documentação constante do Processo SEI nº 19957.006930/2021-39.

23. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das informações trimestrais, individuais e consolidadas, em 16 de novembro de 2021.