

FULWOOD S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais  
e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2021

FULWOOD S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos 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 Informações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referente ao período findo em 31 de dezembro 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 1.092.000m<sup>2</sup>. 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 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 ano de 2021, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.



A Receita operacional líquida no quarto trimestre de 2021 foi de R\$ 49.043 milhões, acumulando uma receita operacional líquida em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 148.772 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 no quarto trimestre se manteve igual ao trimestre anterior, atingindo 99,43%. Vale ressaltar que esta taxa de ocupação se refere a todos os ativos sob administração da Fulwood. A taxa de ocupação dos ativos que a Fulwood é proprietária é de 100%.

A Fulwood em 2022 concluirá a entrega das obras do bloco 3 em Extrema e do castelo 57 em São Roque. O bloco 3, a primeira fase está prevista para ser entregue em fevereiro e a segunda fase em abril. O Castelo 57 a previsão de entrega está prevista para acontecer em abril.

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.

#### E - Ambiental

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



#### S - Social

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





Relação dos investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas evidenciando as modificações ocorridas durante o exercício

<u>Empresas</u>	<u>Projetos</u>	<u>Controladora/Coligada</u>	<u>Investimento</u>
FW2 Empreendim. Imobiliários Ltda.	Unique/Frigelar	Coligada	11.186
FWI Empreendim. Imobiliários Ltda.	Castelo 57	Controlada	27.794
FW5 Participações Ltda.	Bloco 2/ML	Controlada	17.193
FW6 Empreendim. Imobiliários S.A.	Bloco 3	Coligada	2.874
FW8 Empreendim. Imobiliários Ltda.	Infinity	Controlada	1.800
FW10 Empreendim. Imobiliários Ltda.	GCR	Coligada	2.539
FW11 Empreendim. Imobiliários Ltda.	BBP/Sor/Master	Controlada	2.786
FW12 Empreendim. Imobiliários Ltda.	Betim	Controlada	9.869
Complexo Empresarial Vinhedo	Vinhedo	Coligada	2.573
Incorporação SPE Ltda.			
Outros Investimentos	Outros	Controlada	9
Total			<u>78.623</u>

#### 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 31 de dezembro 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, 17 de março de 2022.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Fulwood S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 2021 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 2021, 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 2021, 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.

### 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 2021. Esses assuntos referentes a auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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

---

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.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individuais e consolidadas, do Valor Adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 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.

## Resposta da auditoria ao assunto

---

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.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações.



### 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 Accounting 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 a 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, conseqüentemente, 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, 17 de março de 2022.



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.

## Balancos patrimoniais individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020			
<b>Circulante</b>											
Caixa e equivalentes de caixa	4	24.923	93.061	31.134	140.687						
Contas a receber	5	6	-	13.436	-						
Estoques de imóveis a comercializar	6	21.094	15.578	107.168	41.002						
Impostos a recuperar		509	-	3.667	3.664						
Adiantamento a fornecedores	7	-	142	10.801	295						
Outros créditos		5	-	14	-						
Partes relacionadas	9	484	5.607	484	2.216						
		<u>47.021</u>	<u>114.388</u>	<u>166.704</u>	<u>187.864</u>						
<b>Imobilizado</b>											
Imobilizado	8	2.293	-	2.293	-						
Dividendos a receber	9	50.000	-	-	-						
Investimentos controladas e controladas em conj	10	111.048	40.584	49.059	1.405						
		<u>163.341</u>	<u>40.584</u>	<u>51.352</u>	<u>1.405</u>						
<b>Total do ativo</b>		<u>210.362</u>	<u>154.972</u>	<u>218.056</u>	<u>189.269</u>						
<b>Circulante</b>											
Empréstimos e financiamentos	12	10.650	6.198	10.650	6.198						
Fornecedores		2.151	-	9.249	-						
Encargos sociais		106	-	106	-						
Adiantamento de clientes	11	-	-	-	33.776						
Tributos a pagar		171	1.869	767	2.390						
Dividendos propostos	14.3	25.108	3.518	25.108	3.518						
		<u>38.186</u>	<u>11.585</u>	<u>45.880</u>	<u>45.882</u>						
<b>Não circulante</b>											
Partes relacionadas	9	-	8.263	-	8.263						
Empréstimos e financiamentos	12	24.392	33.784	24.392	33.784						
		<u>24.392</u>	<u>42.047</u>	<u>24.392</u>	<u>42.047</u>						
<b>Patrimônio líquido</b>											
Capital social	14.1	107.010	10	107.010	10						
Transações de capital	14.2	8.502	5.756	8.502	5.756						
Adiantamento p/ futuro aumento de capital		-	413	-	413						
Reserva legal		2.116	-	2.116	-						
Reserva de lucros	14.4	30.156	95.161	30.156	95.161						
		<u>147.784</u>	<u>101.340</u>	<u>147.784</u>	<u>101.340</u>						
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>210.362</u>	<u>154.972</u>	<u>218.056</u>	<u>189.269</u>						

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# FULWOOD S.A.

## Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	15	2.340	17.742	148.772	72.340
(-) Custo de vendas	16	-	-	(73.134)	(24.848)
Lucro bruto		2.340	17.742	75.638	47.492
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(7.974)	(289)	(20.127)	(1.200)
Tributárias		(1.064)	(548)	(1.281)	(585)
Equivalência patrimonial	10	57.572	83.352	173	56.177
Outras despesas operacionais	18	(5.161)	-	(5.161)	-
Perda no reconhecimento inicial do investimento em coliga	10	(1.580)	-	(1.580)	-
Total de receitas/(despesas) operacionais		41.793	82.515	(27.976)	54.392
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		44.133	100.257	47.662	101.884
Receitas financeiras	20	2.120	1.095	3.092	1.233
Despesas financeiras	20	(3.929)	(1.537)	(3.934)	(1.539)
Resultado financeiro líquido		(1.809)	(442)	(842)	(306)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		42.324	99.815	46.820	101.578
Imposto de Renda e Contribuição social	19	-	(2.655)	(4.496)	(4.418)
Lucro líquido do exercício		42.324	97.160	42.324	97.160
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	14.5	0,40	9.716,02		
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	14.5	0,40	9.716,02		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# FULWOOD S.A.

## Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	42.324	97.160	42.324	97.160
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>42.324</u>	<u>97.160</u>	<u>42.324</u>	<u>97.160</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# FULWOOD S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas (Em milhares de Reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2020	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	-	-	-	-	(13.153)	-	(13.153)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10	413	5.756	-	95.161	-	101.340
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(8.779)	-	(8.779)
Dividendos propostos	-	-	-	-	(11.538)	-	(11.538)
Transações de capital (Nota 14.2)	-	-	34.489	-	-	-	34.489
Aumento de capital (Nota 14.1)	107.000	(413)	(31.743)	-	(74.844)	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	42.324	42.324
Constituição de reserva legal	-	-	-	2.116	-	(2.116)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(10.052)	(10.052)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	30.156	(30.156)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	107.010	-	8.502	2.116	30.156	-	147.784

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# FULWOOD S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		42.324	97.160	42.324	97.160
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	84	-	84	-
Resultado de equivalência patrimonial	10	(57.572)	(83.352)	(173)	(56.177)
Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	10	1.580	-	1.580	-
Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	-	2.655	4.496	4.418
Juros sobre empréstimos e financiamentos	12.1	3.852	954	3.852	954
Aumentos/(reduções) nos ativos e passivos					
Contas a receber		(6)	-	(13.436)	-
Estoques de imóveis a comercializar		(5.516)	(13.306)	(66.166)	(32.377)
Partes relacionadas		(3.140)	(16.502)	(6.531)	(13.098)
Tributos a recuperar		(509)	19	(3)	(3.645)
Outros créditos		(5)	(124)	(14)	(277)
Adiantamento a fornecedores		142	-	(10.506)	-
Dividendos a pagar		-	3.518	-	3.518
Fornecedores a Pagar		2.151	-	9.249	-
Pagamento de juros empréstimos		(3.343)	(638)	(3.343)	(638)
Encargos sociais		106	-	106	-
Adiantamento e clientes		-	-	(33.776)	33.776
Tributos a recolher		(186)	357	(703)	(3.027)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.512)	(1.187)	(5.416)	954
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais		(21.550)	(10.446)	(78.376)	31.541
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos	10	403	66.242	-	66.220
Aquisição de participações em coligadas	10	(2.089)	-	(2.089)	-
Aumento de participações em coligadas/controladas	10	(33.263)	(6.962)	(12.483)	(1.320)
Redução de participações em coligadas/controladas	10	4.966	7.257	-	7.257
Aquisição de Bens do Imobilizado	8	(2.377)	-	(2.377)	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento		(32.360)	66.537	(16.949)	72.157
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	12.1	-	33.000	-	33.000
Pagamento de principal empréstimos	12.1	(5.449)	(1.905)	(5.449)	(1.905)
Dividendos propostos pagos		(8.779)	(13.153)	(8.779)	(13.153)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento		(14.228)	17.942	(14.228)	17.942
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(68.138)	74.033	(109.553)	121.640
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		24.923	93.061	31.134	140.687
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		93.061	19.028	140.687	19.047
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(68.138)	74.033	(109.553)	121.640

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



# FULWOOD S.A.

## Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	2.802	21.200	155.517	77.866
Insumo adquirido de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(73.134)	(24.848)
Matérias, energia, serviços de terceiros e outros	(13.135)	(289)	(25.288)	(1.200)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(10.333)	20.911	57.095	51.818
Valor líquido produzido (absorvido)	(10.333)	20.911	57.095	51.818
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	57.572	83.352	173	56.177
Ágio na compra de participação societária	(1.580)	-	(1.580)	-
Receitas financeiras	2.120	1.095	3.092	1.233
Valor total adicionado recebido em transferência	58.112	84.447	1.685	57.410
Valor adicionado total a distribuir	47.779	105.358	58.780	109.228
Distribuição do valor adicionado	47.779	105.358	58.780	109.228
Impostos taxas e contribuições				
Federais	1.412	5.601	12.401	9.469
Municipais	114	1.060	121	1.060
	1.526	6.661	12.522	10.529
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	3.929	1.537	3.934	1.539
	3.929	1.537	3.934	1.539
Remuneração do capital próprio				
Lucro líquido do exercício	42.324	97.160	42.324	97.160
	42.324	97.160	42.324	97.160

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.

### 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 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 investida 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.

A controlada FW8 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. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

A controlada FW10 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 Governador Ceslo Ramos-SC. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

A controlada FW11 tem por objeto social (i) a locação e comercialização (compra e venda) de imóveis próprios; (ii) a administração e gestão de bens imóveis próprios e de terceiros (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Sorocaba-SP.

A controlada FW12 tem por objeto social (i) a locação e comercialização (compra e venda) de imóveis próprios; (ii) a administração e gestão de bens imóveis próprios e de terceiros (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Betim-MG. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

A investida Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. tem por objeto social (i) a locação e comercialização (compra e venda) de imóveis próprios; (ii) a administração e gestão de bens imóveis próprios e de terceiros (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Vinhedo-SP.

A controlada FW13 tem por objeto social (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários (ii) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (iii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.

A controlada FW14 tem por objeto social (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários (ii) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (iii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.

A controlada FW15 tem por objeto social (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários (ii) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (iii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.

A controlada FW16 tem por objeto social (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários (ii) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (iii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos.

## 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.

### 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 distribuição primário e secundária. 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. O processo de registro da oferta foi concluído na B3 em Novembro de 2021, porém em Janeiro de 2022 a Companhia protocolou o pedido de desistência e agora espera a melhora da economia para poder efetuar a colocação das ações no mercado novamente.

## 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 19 - 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 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 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

---

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 2021 e 2020 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na nota explicativa nº 6.

### 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 (%)	
	2021	2020
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100	-
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100	-
FW5 Participações Ltda.	100	100
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-

(a) Empresas abertas em 2021 para futura incorporação imobiliária.

### 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 2021 e 2020 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 14.5.

### 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 Companhia optou pelo regime de lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Algumas controladas e coligadas, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

---

### 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	Lucro Real	
	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	Cofins	7,60%

  

Impostos e contribuições	Lucro Presumido	
	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	Cofins	7,60%

Estes encargos são apresentados como deduções da receita de aluguel e vendas de imóveis, conforme demonstrado na Nota nº 15.

### 3.16. Pronunciamentos contábeis

a) Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2021 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas Demonstrações Contábeis da adoção destas normas:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IAS 1 (Correlato ao CPC 26): Classificação de passivos como circulante ou não circulante	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O que significa um direito de postergar a liquidação;</li> <li>▪ Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;</li> <li>▪ Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;</li> <li>▪ 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</li> </ul>	<p>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.</p>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Melhorias anuais nas normas IFRS 2018-2020	Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2022.
Alteração da norma IAS 16 - Imobilizado	Resultado gerado antes do atingimento de condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2022.
Alteração da norma IAS 37 - Contrato oneroso	Custo de cumprimento de um contrato. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação dos custos relacionados ao cumprimento de um contrato oneroso.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2022.
Alteração da norma IFRS 3 - Referências a estrutura conceitual	Esclarece alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual do IFRS.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2022.
Alteração da norma IFRS 17 - Contratos de seguro	Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alteração da norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9	Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária da aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alteração da norma IAS 1 e Divulgação de práticas contábeis 2 - Divulgação de políticas contábeis	Esclarece aspectos a serem considerados na divulgação de políticas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alteração da norma IAS 8 - Definição de estimativas contábeis:	Esclarece aspectos a serem considerados na definição de estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alteração da norma IAS 12 - Imposto Diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação	Esclarece aspectos a serem considerados no reconhecimento de impostos diferidos ativos e passivos relacionados a diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Os pronunciamentos descritos acima, foram avaliados pela administração da Companhia em 2021 e não geraram mudanças significativas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos	171	28	1.869	28
Aplicações financeiras	24.752	93.033	29.265	140.659
	<u>24.923</u>	<u>93.061</u>	<u>31.134</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 Certificados de Depósitos Bancários - CDB, sendo que remuneração média destes investimentos variou entre 101,00% a 101,80% (em 2020 - 100,5% a 101,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e taxas de 5%a.a. (em 2020 - 5% a.a.). Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação.

## 5. 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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prestação de serviços a receber	6	-	68	-
Alugueis a receber	-	-	1.272	-
Contas a receber (FW5) (a)	-	-	11.096	-
Contas a receber (FWI) (b)	-	-	1.000	-
	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>13.436</u>	<u>-</u>

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

(b) Refere-se ao valor a receber referente a venda de 80% do galpão da investida FWI.

## 6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Projeto Guarulhos	409	370	409	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)	-	-	50.144	21.095
Castelo 57 São Roque (d)	-	-	11.959	938
FW7 Extrema Business Park	-	-	-	3.391
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.699	-
Terreno FW8 (e)	-	-	1.789	-
Terreno FW12 (f)	-	-	9.869	-
Terreno FW10 (g)	-	-	9.614	-
	<u>21.094</u>	<u>15.578</u>	<u>107.168</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 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.



FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

- (e) As obras terão início em 2º trimestre de 2022.
- (f) As obras terão início no segundo trimestre de 2022.
- (g) As obras terão início no segundo trimestre de 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.

7. Adiantamento a fornecedores

Refere-se basicamente aos valores adiantados para a construtora para obras dos galpões logísticos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento a fornecedores	-	142	-	142
Adiantamento obras (FW5) (a)	-	-	272	153
Adiantamento obras (FWI) (b)	-	-	10.529	-
	<u>-</u>	<u>142</u>	<u>10.801</u>	<u>295</u>

(a) Refere-se ao adiantamento para a construtora da investida FW5.

(b) Refere-se ao adiantamento para a construtora da investida FWI.

8. Imobilizado

	Controladora / Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-
Adições	4	2.373	-	2.377
Depreciação	-	-	(84)	(84)
Em 31 de dezembro de 2021	<u>4</u>	<u>2.373</u>	<u>(84)</u>	<u>2.293</u>

## FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

---

### 9. 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	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
FW6 Empreend. Imob. S.A.	-	2.216	-	2.216
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	-	3.391	-	-
Complexo Vinhedo	484	-	484	-
FW5 Participações Ltda. (a)	50.000	-	-	-
	<u>50.484</u>	<u>5.607</u>	<u>484</u>	<u>2.216</u>
Passivo				
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	-	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

#### Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a remuneração da diretoria foi de R\$ 20. Em 2020 o contrato social da Companhia não previa remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

#### Dividendos recebidos

Em 2021, a Companhia recebeu dividendos recebidos da FW11 no montante de R\$ 403. Em 2020 a Companhia recebeu dividendos FW4 no montante de R\$ 66.242.

#### Dividendos pagos

Em 2021, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$8.779 (2020 - R\$13.153) aos acionistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 10. Investimento

## 10.1 Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
FW4 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.572	-	-	-	56.214
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	44.305	21.598	2.855	5	41.450	21.593	(147)	(58)	11.186	1.400	(73)	(29)
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	27.812	11.956	14	5.198	27.798	6.758	21.040	2.051	27.794	6.758	21.040	2.051
FW Extrema 3 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(2)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	67.713	61.521	50.519	29.099	17.194	32.422	35.633	25.124	17.193	32.422	35.633	25.124
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,57	37,14	112.711	19.017	15.455	2.278	97.256	16.739	619	(6)	37.363	(6)	243	(6)
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	-	100,00	-	3.391	-	4.073	-	10	-	-	-	10	-	-
FW8 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	1.803	-	4	-	1.799	-	(7)	-	1.800	-	(7)	-
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	9.636	-	7.097	-	2.539	-	(13)	-	2.539	-	(13)	-
FW11 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	2.876	-	60	-	2.816	-	749	-	2.786	-	749	-
FW12 Empreend. Imob. Ltda. (b)	100,00	-	9.869	-	-	-	9.869	-	-	-	9.869	-	-	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (c)	7,08	-	11.403	-	4.209	-	7.194	-	(40)	-	509	-	-	-
FW13 Empreend. Imob. Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda. (d)	100,00	-	3	-	-	-	3	-	1	-	3	-	-	-
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (d)	100,00	-	3	-	-	-	3	-	1	-	3	-	-	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda. (d)	100,00	-	3	-	-	-	3	-	1	-	3	-	-	-
Total											111.048	40.584	57.572	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 efetuou a aquisição de participação em Vinhedo no valor de R\$ 2.573 (7,08%), sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado, no momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento.

(d) Empresas constituídas em 2021 sem projeto específico.

## 10.1.1. Movimentação dos investimentos

	2021	2020
Saldo inicial	40.584	23.769
(+) Adições (a)	33.263	6.962
(+) Aquisição de participação societária (e)	2.089	-
(-) Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada (e)	(1.580)	-
(-) Redução de capital (b)	(4.966)	(7.257)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	(403)	(66.242)
(-) Dividendos a receber (d)	(50.000)	-
(+) Transações de capital (f)	34.489	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	57.572	83.352
Saldo Final	111.048	40.584

(a) Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$ 9.857), (FW6 - R\$ 2.626) (FW7 - R\$ 4.102), (FW8 - R\$ 1.807), (FW10 - R\$ 2.553), (FW11 - R\$ 2.439), (FW12 - R\$ 9.869), (Outros - R\$ 9). 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 2021, refere-se a redução na (FW5 - R\$ 855) e (FW7 - R\$ 4.111). Em 2020, refere-se a redução na (FW4 - R\$ 7.257).

(c) Em 2021, refere-se aos dividendos recebidos da (FW11 - R\$ 403). 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).

(e) Em 2021, refere-se a aquisição de participação em Vinhedo R\$ 2.089, sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado, no momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento.

(f) Em dezembro de 2021 quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$34.489 mil, registrado no Patrimônio líquido, vide Nota nº 14.3

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 10.2 Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
FW4 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.572	-	-	-	56.214
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	44.305	21.598	2.855	5	41.450	21.593	(147)	(58)	11.186	1.401	(73)	(29)
FW Extrema 3 Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(2)
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,57	37,14	112.711	19.017	123	2.278	112.588	16.739	619	(6)	37.363	4	243	(6)
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (b)	7,08	-	11.403	-	4.209	-	7.194	-	(40)	-	509	-	-	-
Outras investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	3	-
Total											49.059	1.405	173	56.177

(a) A FW4 e FW3 foram extintas em 2020;

(b) Em 25 de junho de 2021, a Companhia efetuou a aquisição de participação em Vinhedo no valor de R\$ 2.573 (7,08%), sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado, no momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento.

## 10.2.1 Movimentação dos investimentos

	2021	2020
Saldos iniciais	1.405	17.385
(+) Adições (a)	12.483	1.320
(+) Aquisição de participação societária (d)	2.089	-
(-) Ágio na aquisição de participação societária (d)	(1.580)	-
(-) Redução de capital (b)	-	(7.257)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	-	(66.220)
(+) Transações de capital (f)	34.489	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	173	56.177
Saldos Finais	49.059	1.405

(a) Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$9.257), (FW6 - R\$2.626) e (FW10 - R\$ 2.553). 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 2020, refere-se a redução na (FW4 - R\$ 7.257).

(c) Em 2020, refere-se aos dividendos recebidos da (FW4 - R\$ 66.242).

(d) Em 2021, refere-se a aquisição de participação em Vinhedo R\$ 2.089, sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado, no momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento.

(e) Em dezembro de 2021 quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$34.489 mil, registrado no Patrimônio líquido, vide Nota nº 14.2.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 11. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
FW5 Participações Ltda. (b)	-	-	-	28.996
FWI Empreend. Imob. Ltda. (a)	-	-	-	4.780
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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.

## 12. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa	Controladora e Consolidado	
				2021	2020
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45%a.a	4.762	6.667
Financiamento (ii)	25/08/20	25/08/25	9,77%a.a	8.878	10.315
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,3%a.a	7.333	8.000
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54%a.a	7.500	8.000
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54%a.a	6.569	7.000
				<u>35.042</u>	<u>39.982</u>
Circulante				10.650	6.198
Não circulante				24.392	33.784

## Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	2021	2020
2022	-	10.650
2023	10.650	10.650
2024	9.030	9.030
2025	4.712	3.454
	<u>24.392</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 o recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

## 12.1. Movimentação do exercício

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial	39.982	8.571
Captações	-	33.000
Pagamento de principal (amortização)	(5.449)	(1.905)
Pagamento de juros (amortização)	(3.343)	(638)
Encargos sobre financiamentos	3.852	954
Saldo final	<u>35.042</u>	<u>39.982</u>

### 13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, administrativa e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para demandas judiciais.

#### **Perda possível**

As Controladas da Companhia possuem processos de natureza civil classificados como perda possível pelos assessores jurídicos, cujo valor requerido na ação em 31 de dezembro de 2021 totaliza R\$ 3.145 (Em 31 de dezembro de 2020 não haviam saldos a serem divulgados).

### 14. Patrimônio líquido

#### 14.1. Capital social

Em 31 de dezembro 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\$ 31.743 e conversão de reserva de lucros de R\$ 74.844.

#### 14.2 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, esse saldo foi capitalizado em 2021 vide Nota nº 14.1.

Em 2021 quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$ 34.489 mil, sendo o montante de R\$ 25.987 capitalizado em 2021 vide Nota nº 14.1 .

#### 14.3 Destinação do resultado

A Companhia deverá distribuir anualmente o lucro líquido ajustado na seguinte forma:

- a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social;
- b) 25% do saldo restante, após a alocação definida no item "a" acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e
- c) O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens "a" e "b" acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

Em 31 de dezembro de 2021 havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$25.108 (em 2020 R\$3.518), decorrente de dividendos acumulados propostos.

#### 14.4 Reserva de lucros

O saldo das reservas de lucros não poderá ultrapassar o capital social. Atingido esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

#### 14.5 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 2021 e de 2020.

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 diluído 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	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	42.324	97.160
Quantidade ações (em milhares)	107.010	10
Lucro por básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,40	9.716,02

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 15 Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita de venda de imóveis	-	-	140.043	56.624
Receita de prestação de serviços	2.294	21.200	2.433	21.200
Receita de locação	508	-	13.041	42
Receita bruta	2.802	21.200	155.517	77.866
Impostos incidentes	(462)	(3.458)	(6.745)	(5.526)
	<u>2.340</u>	<u>17.742</u>	<u>148.772</u>	<u>72.340</u>

A Companhia 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.

## 16. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2021	2020
Custo de imóveis vendidos	(73.134)	(24.848)
	<u>(73.134)</u>	<u>(24.848)</u>

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

## 17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesa com pessoal	(826)	-	(826)	-
Garantia de locação	(4.156)	-	(16.004)	(881)
Serviços de terceiros	(1.695)	(128)	(2.051)	(154)
Despesas com projetos	(824)	-	(824)	-
Outras receitas / despesas	(473)	(161)	(422)	(165)
	<u>(7.974)</u>	<u>(289)</u>	<u>(20.127)</u>	<u>(1.200)</u>



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

## 18. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com auditores	(1.335)	-	(1.335)	-
Assessores jurídicos	(2.060)	-	(2.060)	-
Taxas de registro CVM	(635)	-	(635)	-
Serviços técnicos de contabilidade	(40)	-	(40)	-
Advogados	(928)	-	(928)	-
Demais despesas com a Oferta	(163)	-	(163)	-
	<u>(5.161)</u>	<u>-</u>	<u>(5.161)</u>	<u>-</u>

## 19. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	42.324	99.815	46.820	101.578
Aliquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(14.390)	(33.937)	(15.919)	(34.536)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	19.574	28.340	59	19.100
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(5.184)	2.942	11.364	11.018
	<u>-</u>	<u>(2.655)</u>	<u>(4.496)</u>	<u>(4.418)</u>

## 20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(3.263)	(954)	(3.263)	(954)
Despesas com swap	(589)	(553)	(589)	(553)
Outras despesas financeiras	(77)	(30)	(82)	(32)
	<u>(3.929)</u>	<u>(1.537)</u>	<u>(3.934)</u>	<u>(1.539)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	2.117	1.095	3.051	1.233
Outras receitas financeiras	3	-	41	-
	<u>2.120</u>	<u>1.095</u>	<u>3.092</u>	<u>1.233</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(1.809)</u>	<u>(442)</u>	<u>(842)</u>	<u>(306)</u>

## 21. 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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

## 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 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 (a)		11,75% (b)	8,81%	5,88%
Aplicações financeiras (a)	29.260	3.438	2.578	1.720
Empréstimos e financiamentos (a)	(34.479)	4.051	3.038	2.027

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI

(b) Conforme relatório Focus Banco Central, cenário para 2022.

## 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;
- 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;
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia a valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

---

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			2021	2020	2021	2020
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	24.923	93.061	31.134	140.687
Contas a receber	Custo amortizado	2	6	-	13.436	-
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	50.000	5.607	-	2.216
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	35.042	39.982	35.042	39.982
Fornecedores	Custo amortizado	2	2.151	-	9.249	-
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, 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 2021 e 2020.

## 22. Informações por segmento

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

## 23. 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 2021 e 2020.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

As principais informações sobre os projetos em andamento podem ser assim apresentadas:

	<u>31/12/2021</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 Receita de Vendas Apropriadas	195.396
Distratos - receitas estornadas	-
Total	<u>195.396</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<u>50.717</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	(96.426)
Encargos financeiros apropriados	
(c) Distratos - Custos de construção	-
Distratos - encargos financeiros	
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	<u>30.594</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	(60.549)
Encargos financeiros apropriados	
Custo Orçado a Apropriar em Estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	<u>7.649</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais)

---

## 24. 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	10/10/21 a 10/10/22	R\$ 134.000

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, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

## 25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Notas	Controladora		Consolidado		
	2021	2020	2021	2020	
Dividendos a receber	10	(50.000)	-	(50.000)	-
Aumento de capital social	14.1	107.000	-	107.000	-
Conversão de transação de capital em capital social	14.2	(31.743)	-	(31.743)	-
Conversão de adiantamento para futuro aumento de capital em capital social		(413)	-	(413)	-
Conversão de lucros em capital social	14.1	(74.844)	-	(74.844)	-
Dividendos declarados e não pagos		21.590	-	21.590	-
Transação de capital	10	(34.489)	-	(34.489)	-
		(62.899)	-	(12.889)	-

## 26. Eventos subsequentes

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

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



FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

---

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

## 27. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 17 de março de 2022.