FULWOOD S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2022

FULWOOD S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2022

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações do resultado intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidadas – método indireto

Demonstrações dos valores adicionados intermediárias individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Fulwood S.A. ("Companhia" ou "FULWOOD"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Informações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referente ao período findo em 30 de setembro de 2022. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

Somos uma das principais empresas do setor de condomínios logístico-industriais do Brasil. Desde 1995 iniciamos os trabalhos incorporando galpões e condomínios logístico-industriais, já desenvolvemos mais de 1.092.000m2. Atuamos na incorporação, locação, administração/gestão e venda de galpões logístico-industriais. Nosso foco é na realização de condomínios AAA, com a mais alta sofisticação e tecnologia do mercado, com o objetivo de atrair diversos inquilinos de alto nível de governança dos mais diferentes setores da economia.

A Companhia tem como seus principais serviços prestados o acompanhamento do imóvel, tais quais todos os processos de vistorias técnicas, realizadas trimestralmente nos imóveis, com engenheiros e técnicos capacitados, supervisionando e coordenando qualquer reparo necessário e a manutenção dos ativos. Ainda, como parte do acompanhamento do imóvel, a Companhia atua na preparação da estratégia para locação, envolvendo estudos de ocupação dos imóveis, negociação de distrato, e renovação contratual, analisando detalhadamente todas as cláusulas do contrato de locação e, possivelmente, de compra e venda de determinado ativo. Ademais, a Companhia realiza toda a parte gerencial do imóvel, como o pagamento de impostos, seguros e outras despesas envolvendo o ativo. Por fim, a Companhia presta também serviços de consultoria para o fundo VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII (VFDL) gerido pela Vinci Partners, em que suas principais participações envolvem estratégia e acompanhamento dos contratos negociados do fundo.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2022, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita operacional líquida acumulada no terceiro ITR de 2022 foi de R$ 70.166 milhões, ponderada ainda pelas vendas de dois ativos, o Castelo 57 (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 terceiro trimestre caiu levemente em relação ao trimestre anterior, atingindo 97,24%.

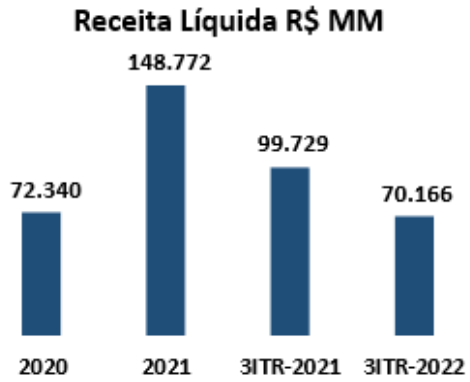
A Fulwood em 2022 concluirá a entrega da obra do Bloco 3 (foto1) em Extrema e em fevereiro de 2023 concluirá a obra do Castelo 57 em São Roque (foto2). O Bloco 3 possui um ABL total de 100.094,65m² e o Castelo 57 possui um ABL total de 61.241,98m².

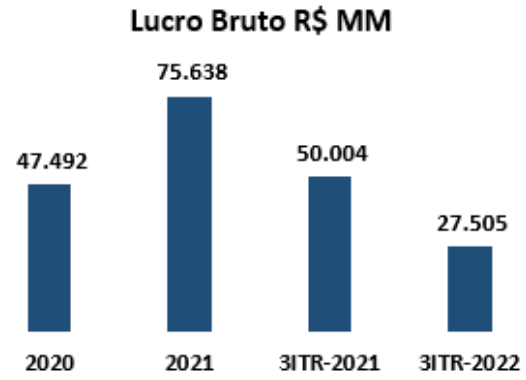
Nos próximos meses, finalizaremos os estudos de viabilidade para o futuro lançamento de novos projetos do nosso pipeline, com destaque para São Paulo e Minas Gerais.

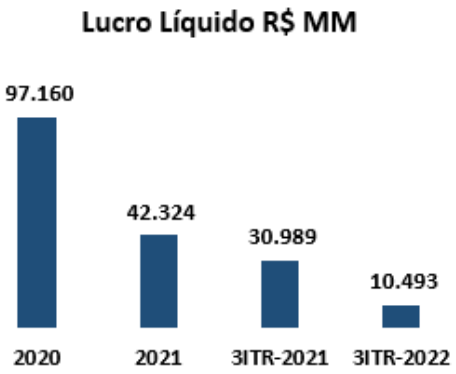
Foto 1

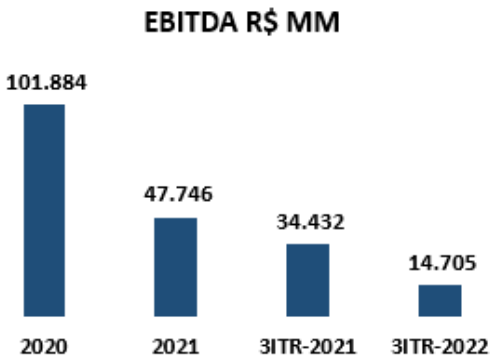
Foto 2

RESULTADO CONSOLIDADO









AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES DE SUA PRÓPRIA EMISSÃO

Não houve emissão para o período.

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS CONSTANTES DE ACORDO COM OS ACIONISTAS

Art. 14 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até que está atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
(b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202, da Lei 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas; e
(c) o saldo que se verificar após as destinações acima, terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

Parágrafo Primeiro - Os dividendos não reclamados não vencerão juros e, no prazo de 3 (três) anos, reverterão em benefício da Companhia.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral poderá, desde que por votação unânime dos acionistas, deliberar a distribuição inferior ao obrigatório ou, ainda, a retenção de todo lucro.

Art. 15 – A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações trimestrais ou semestrais e, com base em tais balanços, formular propostas para distribuição de resultados, devendo, nesse caso, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas, mediante deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio nos termos do Parágrafo 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e legislação e regulamentação pertinentes, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

A empresa é focada em valores ESG, abaixo apresentamos as ações e eventos ocorridos durante o ano.

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

Empresas	Projetos	Controladora/Coligada	Investimento
FW2 Empreendim. Imobiliários Ltda	Unique/Frigelar	Coligada	12.029
FWI Empreendim. Imobiliários Ltda	Castelo 57	Controlada	15.425
FW5 Participações Ltda	Bloco 2/ML	Controlada	30.231
FW6 Empreendim. Imobiliários S.A.	Bloco 3	Coligada	52.932
FW8 Empreendim. Imobiliários Ltda	Infinity	Controlada	3.420
FW10 Empreendim. Imobiliários Ltda	GCR	Coligada	4.398
FW11 Empreendim. Imobiliários Ltda	BBP/Sor/Master	Controlada	2.774
FW12 Empreendim. Imobiliários Ltda	Betim	Controlada	33.900
FW14 Empreendim. Imobiliários Ltda	Vinhedo	Controlada	330
FW15 Empreendim. Imobiliários Ltda	Guarulhos	Controlada	961
FW16 Empreendim. Imobiliários Ltda	GCR	Controlada	126
Fulwood Administ. de Imóveis Ltda.	Property	Controlada	1
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda	Vinhedo	Coligada	521
	Total		**157.048**

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 2022, serviços que não os relacionados a auditoria externa.

DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações intermediárias ao período findo em 30 de setembro de 2022.

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, 11 de novembro de 2022.

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Fulwood S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo o resumo das principais politicas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

BDO RCS Auditores Independentes SS, uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro 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.

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de Reais)

Ativo		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/22	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	9.963	24.923	23.054	31.134
Contas a receber	4	136	6	1.478	13.436
Estoques de imóveis a comercializar	5	21.223	21.094	149.494	107.168
Impostos a recuperar		920	509	1.882	3.667
Adiantamento a fornecedores	6	-	-	272	10.801
Outros créditos		-	5	-	14
Partes relacionadas	8	484	484	484	484
		32.726	47.021	176.664	166.704
Imobilizado	7	2.202	2.293	2.202	2.293
Dividendos a receber	8	22.202	50.000	-	-
conjunto	9	157.048	111.048	69.882	49.059
		181.452	163.341	72.084	51.352
Total do ativo		214.178	210.362	248.748	218.056

Passivo e patrimônio líquido		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/22	31/12/2021	30/09/22	31/12/2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	12.189	10.650	12.189	10.650
Fornecedores	10	90	2.151	15.175	9.249
Outras contas a pagar	11	-	-	8.830	-
Adiantamento de clientes	12	-	-	9.934	-
Encargos sociais		141	106	141	106
Tributos a pagar		109	171	830	767
Dividendos propostos	15.3	42.980	25.108	42.980	25.108
		55.509	38.186	90.079	45.880
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	24.846	24.392	24.846	24.392
		24.846	24.392	24.846	24.392
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	107.010	107.010	107.010	107.010
Transações de capital	15.2	14.204	8.502	14.204	8.502
Adiantamento p/ futuro aumento de capital		-	-	-	-
Reserva legal		2.116	2.116	2.116	2.116
Reserva de lucros	15.4	10.493	30.156	10.493	30.156
		133.823	147.784	133.823	147.784
Total do passivo e patrimônio líquido		214.178	210.362	248.748	218.056

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

Demonstrações do resultado intermediárias individuais e consolidadas
Períodos de três e nove meses em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando apresentado de outra forma)

		Controladora				Consolidado			
	Nota	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Receita operacional líquida	16	2.282	5.355	74	863	(654)	70.166	30.511	99.729
(-) Custo de vendas	17	-	-	-	-	(13.845)	(42.661)	(18.369)	(49.725)
Lucro bruto		2.282	5.355	74	863	(14.499)	27.505	12.142	50.004
Receitas/(despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	18	(1.831)	(5.371)	(2.252)	(6.286)	(4.887)	(15.111)	(5.920)	(14.756)
Tributárias		(205)	(280)	(32)	(1.035)	(246)	(408)	(76)	(1.135)
Equivalência patrimonial	9	(18.402)	13.064	7.865	38.405	1.318	2.744	100	319
Outras despesas operacionais		-	(205)	-	-	-	(205)	-	-
Total de receitas/(despesas) operacionais		(20.438)	7.208	5.581	31.084	(3.815)	(12.980)	(5.896)	(15.572)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(18.156)	12.563	5.655	31.947	(18.314)	14.525	6.246	34.432
Receitas financeiras	20	271	1.413	683	1.573	785	2.848	1.068	2.349
Despesas financeiras	20	(1.166)	(3.483)	(913)	(2.531)	(1.170)	(3.489)	(914)	(2.533)
Resultado financeiro líquido		(895)	(2.070)	(230)	(958)	(385)	(641)	154	(184)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(19.051)	10.493	5.425	30.989	(18.699)	13.884	6.400	34.248
Imposto de Renda e Contribuição social	19	-	-	-	-	(352)	(3.391)	(975)	(3.259)
(Prejuízo)/lucro líquido do período		(19.051)	10.493	5.425	30.989	(19.051)	10.493	5.425	30.989
Lucro líquido por ações - R$ - básico	15.5	(0,18)	0,10	0,05	0,29				
Lucro líquido por ações - R$ - diluído	15.5	(0,18)	0,10	0,05	0,29				

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do resultado abrangente intermediárias individuais e consolidadas
Períodos de três e nove meses em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
(Prejuízo)/lucro líquido do período	(19.051)	10.493	5.425	30.989	(19.051)	10.493	5.425	30.989
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total	(19.051)	10.493	5.425	30.989	(19.051)	10.493	5.425	30.989

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

FULWOOD S.A.

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

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10	413	5.756	-	95.161	-	101.340
Aumento de capital	107.000	(413)	(5.756)	-	(100.831)	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	30.989	30.989
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(20.317)	-	(20.317)
Saldos em 30 de setembro de 2021	107.010	-	-	-	(25.987)	30.989	112.012
Saldos em 31 de dezembro de 2021	107.010	-	8.502	2.116	30.156	-	147.784
Transações de capital (Nota nº 15.2)	-	-	5.702	-	-	-	5.702
Dividendos propostos	-	-	-	-	(30.156)		(30.156)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	10.493	10.493
Saldos em 30 de setembro de 2022	107.010	-	14.204	2.116	-	10.493	133.823

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/22	30/09/21	30/09/22	30/09/21
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		10.493	30.989	10.493	30.989
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	7	180	-	180	-
Resultado de equivalência patrimonial	9	(13.064)	(38.405)	(2.744)	(319)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	17	-	-	2.383	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	11.1	3.377	2.457	3.377	2.457
Aumento/(redução) nos ativos e passivos					
Contas a receber		(130)	-	11.958	(12.445)
Estoques de imóveis a comercializar		(129)	(5.511)	(42.326)	(50.410)
Partes relacionadas		-	(2.656)	-	(6.047)
Tributos a recuperar		(411)	(356)	1.785	(2.355)
Outros créditos		5	(2.167)	14	(2.167)
Adiantamento a fornecedores		-	142	10.529	(12.048)
Dividendos a pagar		-	14.287	-	14.287
Fornecedores a pagar		(2.061)	67	5.926	67
Outras contas a pagar		-	-	8.830	-
Pagamento de juros empréstimos	11.1	(3.360)	(2.295)	(3.360)	(2.295)
Adiantamento de clientes		-	-	9.934	(5.916)
Encargos sociais		35	70	35	70
Tributos a recolher		(62)	(284)	(271)	3.497
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(1.512)	(2.049)	(5.416)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais		(5.127)	(5.174)	14.694	(48.051)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos		36.273	-	-	-
Perda de consolidação em coligadas/controladas		-	-	(3.221)	-
Aumento de participações em coligadas/controladas	9	(39.275)	(34.630)	(10.805)	(16.600)
Redução de participações em coligadas/controladas	9	3.566	54.966	1.649	-
Dividendos a receber			(50.000)	-	-
Aquisição de Bens do Imobilizado		(89)	(2.073)	(89)	(2.073)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de investimento		475	(31.737)	(12.466)	(18.673)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	12.1	10.000	-	10.000	-
Pagamento de principal empréstimos	11.1	(8.024)	(2.787)	(8.024)	(2.787)
Dividendos propostos pagos		(12.284)	(20.317)	(12.284)	(20.317)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(10.308)	(23.104)	(10.308)	(23.104)
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(14.960)	(60.015)	(8.080)	(89.828)
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		9.963	33.046	23.054	50.859
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		24.923	93.061	31.134	140.687
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(14.960)	(60.015)	(8.080)	(89.828)

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do valor adicionado intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	30/09/21	30/09/22	30/09/21
Receitas				
Venda, Prestação de serviços e locação	6.232	1.079	73.502	104.121
Insumo adquirido de terceiros				
Custo venda de prestação de serviços e de locação	-	-	(42.661)	(49.725)
Matérias, energia, serviços de terceiros e outros	(5.576)	(6.286)	(15.315)	(14.756)
Valor adicionado/(absorvido) bruto	656	(5.207)	15.526	39.640
Valor líquido produzido/(absorvido)	656	(5.207)	15.526	39.640
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	13.064	38.405	2.744	319
Receitas financeiras	1.413	1.573	2.848	2.349
Valor total adicionado recebido em transferência	14.477	39.978	5.592	2.668
Valor adicionado total a distribuir	15.133	34.771	21.118	42.308
Distribuição do valor adicionado	15.133	34.771	21.118	42.308
Impostos taxas e contribuições				
Federais	905	1.204	6.880	8.737
Municipais	252	47	256	49
	1.157	1.251	7.136	8.786
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	3.483	2.531	3.489	2.533
	3.483	2.531	3.489	2.533
Remuneração do capital próprio				
Lucro líquido do período	10.493	30.989	10.493	30.989
	10.493	30.989	10.493	30.989

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

1. Contextos 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 nº 9, Vila Olímpia, São Paulo - SP.

A Fulwood e suas subsidiárias têm 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, desmembramento, divulgação, comercialização, compra, venda e locação de centros logísticos.

A investida FW6 tem como objeto social: (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 investida 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 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.

A controlada Fulwood Administração de Imóveis Ltda. (antiga FW13) tem por objeto social: (i) a administração e gestão de imóveis próprios e de terceiros e (ii) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeira e administrativa.

1.2. Situação da COVID-19

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 3/2020 ("OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 e nº03/2020"), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a 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 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 COVID-19 em suas atividades, a Companhia entende que o impacto da pandemia é muito pequeno e neste momento, não possui 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 COVID-19 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting.*

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às informações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas presentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela CVM.

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Todos os valores apresentados nessas informações trimestrais, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, não foram divulgadas novas normas que possam ter impacto nas informações contábeis da Companhia, a Administração mantém o planejamento de adotar as novas normas, divulgadas nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021, na data efetiva, as quais, de acordo com a avaliação prévia da Administração da Companhia não têm impacto significativo em suas informações contábeis.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Caixa e bancos	73	171	1.120	1.869
Aplicações financeiras	9.890	24.752	21.934	29.265
	9.963	24.923	23.054	31.134

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 105,00% (em 2021 - 101,00% a 101,80%). Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação.

4. Contas a receber

Os montantes classificados na rubrica de contas a receber, referem-se a valores a receber decorrentes da venda do estoque das investidas, aluguéis a receber e prestação de serviços:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Prestação de serviços a receber	136	6	206	68
Aluguéis a receber	-	-	1.272	1.272
Contas a receber (FW5) (a)	-	-	-	11.096
Contas a receber (FWI) (b)	-	-	-	1.000
	136	6	1.478	13.436

(a) Referia-se ao valor a receber referente a venda de 50% do galpão da investida FW5, valor recebido em 2022;
(b) Referia-se ao valor a receber referente a venda de 80% do galpão da investida FWI, valor recebido em 2022.

5. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Projeto Guarulhos	409	409	409	409
Projeto Osasco (a)	20.814	20.685	20.814	20.685
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	50.301	50.144
Castelo 57 São Roque (c)	-	-	28.031	11.959
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.742	2.699
Terreno FW8 (d)	-	-	3.658	1.789
Terreno FW12 (e)	-	-	42.207	9.869
Terreno FW10 (f)	-	-	-	9.614
Terreno FW14 (g)	-	-	328	-
Terreno FW15 (h)	-	-	1.004	-
	21.223	21.094	149.494	107.168

(a) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
(b) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
(c) Está em obras com previsão inicial para conclusão em setembro 2022, porém em função de atrasos verificados na terraplanagem do terreno, decorrentes de chuvas e do grau de dureza do solo, além da discussão do adicional de obra com a construtora, a nova entrega do empreendimento ficou para fevereiro de 2023;
(d) Este projeto encontra-se em aprovação;
(e) O projeto encontra-se aprovado e a previsão de início da terraplenagem é até o primeiro trimestre de 2023;
(f) A previsão para início das obras é para o ano de 2023.A baixa no estoque se dá por conta do ingresso do investidor na sociedade dentro do segundo trimestre, por este motivo a SPE deixou de ser consolidada e passou a ser uma coligada;
(g) Refere-se as despesas para aquisição de terreno.
(h) Refere-se as despesas para aprovação de projeto.

A Fulwood mantém o referido ativo classificado na rubrica de imóveis a comercializar, uma vez que a venda é o objetivo principal. A existência de contratos de locação faz parte do plano da Administração, a fim de agregar valor ao ativo com o intuito de facilitar a venda futura.

6. Adiantamento a fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Adiantamento obras (FW5) (a)	-	-	272	272
Adiantamento obras (FWI) (b)	-	-	-	10.529
	-	-	272	10.801

(a) Refere-se ao adiantamento para a construtora da investida FW5;
(b) Referia-se ao adiantamento para a construtora da investida FWI, que foi utilizado em 2022.

7. Imobilizado

	Controladora/Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-
Adições	4	2.373	-	2.377
Depreciação	-	-	(84)	(84)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4	2.373	(84)	2.293
Adições	15	74	-	89
Depreciação	-	-	(180)	(180)
Saldos em 30 de setembro de 2022	19	2.447	(264)	2.202

8. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no passivo não circulante referem-se a saldos transferidos entre as empresas do Grupo Fulwood. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros não sendo exigíveis a curto prazo, e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Ativo				
Complexo Vinhedo	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a)	22.202	50.000	-	-
	22.686	50.484	484	484

(a) Refere-se a dividendos a receber da Investida FW5.

Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 30 de setembro de 2022, a remuneração da Diretoria foi de R$ 655 (em 31 de dezembro de 2021 – R$ 20).

Dividendos recebidos

Em 2022, a Companhia recebeu dividendos recebidos de suas investidas no montante de R$ 37.873 (FW11 – R$ 1.525; FWI –R$ 6.930; FW5 – R$ 27.798; Fulwood Adm – R$ 20). (em 31 de dezembro de 2021 – FW11 - R$ 403).

Dividendos pagos

Em 2022, a Companhia pagou dividendos no montante de R$ 12.284 (em 31 de dezembro de 2021 – R$ 8.779) aos acionistas.

9. Investimento

9.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.273	44.305	341	2.855	40.932	41.450	4.962	(147)	12.029	11.186	2.481	(73)
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	31.890	27.812	16.461	14	15.429	27.798	(5.439)	21.040	15.425	27.794	(5.439)	21.040
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	52.968	67.713	22.756	50.519	30.212	17.194	14.305	35.633	30.231	17.193	14.305	35.633
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,57	38,57	137.809	112.711	722	15.455	13.087	97.256	669	619	52.932	37.363	257	243
FW8 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	3.664	1.803	244	4	3.420	1.799	(86)	(7)	3.420	1.800	(86)	(7)
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (d)	50,00	100,00	9.863	9.636	1.446	7.097	8.417	2.539	(5)	(13)	4.398	2.539	4	(13)
FW11 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	2.877	2.876	73	60	2.804	2.816	1.468	749	2.774	2.786	1.468	749
FW12 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	42.225	9.869	8.325	-	33.900	9.869	(48)	-	33.900	9.869	(48)	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (b)	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	(40)	521	509	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	330	3	-	-	330	3	(10)	1	330	3	(10)	-
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	1.005	3	44	-	961	3	(8)	1	961	3	(8)	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	8.974	3	43	-	8.931	3	96	1	126	3	120	-
Fulwood Administração de Imóveis Ltda. (c)	100,00	100,00	2	-	1	-	1	-	20	-	1	-	20	-
Total											157.048	111.048	13.064	57.572

(a) Empresa criada em 2021, para alocação de novos projetos;
(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;
(c) Empresas constituídas em 2021 sem projeto específico.
(d) Em junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R$10.000, onde houve o ingresso de novo sócio, com isso a Fulwood foi diluída passando dos 100% para 50%.

9.1.1. Movimentação dos investimentos

	30/09/22	31/12/21
Saldo inicial	111.048	40.584
(+) Adições (a)	39.275	33.263
A(+) Aquisição de participação societária (e)	-	2.089
(-) Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada (e)	-	(1.580)
(-) Redução de capital (b)	(3.566)	(4.966)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	(8.412)	(403)
(-) Dividendos a receber (d)	-	(50.000)
(+) Transações de capital (f)	5.702	34.489
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	13.064	57.572
Saldo final	157.048	111.048

(a) Em 2022, refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$ 10),(FW5 – R$650), (FW6 – R$9.610), (FW8 – R$1.707), (FW10 – R$1.855), (FW11 – R$ 45), (FW12 – R$24.080), (FW14 – R$338), (FW15 – R$966), (FW16 – R$1) e (Vinhedo - R$ 12) .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).;
(b) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 – R$ 1.649) e (FW5 – R$ 1.917). Em 2021, refere-se à redução na (FW5 – R$ 855) e (FW7 – R$ 4.111);
(c) Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW11 – R$1.462), (FWI – R$6.930), (Fulwood Adm – R$20) e (outros – R$ 63). Em 2021, refere-se aos dividendos recebidos da (FW11 – R$ 403);
(d) Em 2021, refere-se à dividendos a receber da (FW5 – R$ 50.000);
(e) Em 2021, refere-se à 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 31 de março de 2022 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$5.702 e R$34.489 mil respectivamente, registrado no Patrimônio líquido, vide Nota Explicativa n° 13.2.

9.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.273	44.305	341	2.855	40.932	41.450	4.962	(147)	12.029	11.186	2.481	(73)
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,57	38,57	137.809	112.711	722	15.455	13.087	97.256	669	619	52.932	37.363	257	243
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	50,00	100,00	9.863	9.636	1.446	7.097	8.417	2.539	(5)	(13)	4.398	-	4	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (a)	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	(40)	521	509	-	-
Outros investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	2	3
Total											69.882	49.059	2.744	173

(a) 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.
(b) Em junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R$10.000, onde houve o ingresso de novo sócio, com isso a Fulwood foi diluída passando dos 100% para 50%.

9.2.1. Movimentação dos investimentos

	30/09/2022	31/12/2021
Saldos iniciais	49.059	1.405
(+) Adições (a)	10.805	12.483
(+) Aquisição de participação societária (b)	-	2.089
(-) Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada (b)	-	(1.580)
(-) Redução de capital (d)	(1.649)	-
(+) Investimento não consolidado (e)	3.221	-
(+) Transações de capital (c)	5.702	34.489
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.744	173
Saldos Finais	69.882	49.059

(a) Em 2022, refere-se à aportes efetuados na (FW2 – R$ 10), (FW6 – R$9.610), (FW10 – R$1.855) (Vinhedo - R$ 12). Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R$9.257), (FW6 – R$2.626) e (FW10 – R$ 2.553);
(b) Em 2021, refere-se à 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;
(c) Em 31 de março de 2022 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$5.702 e R$34.489 mil respectivamente, registrado no patrimônio líquido, vide Nota Explicativa n° 13.2;
(d) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 – R$1.649);
(e) Em junho de 2022 houve troca na estrutura societária da FW10 e ela não é mais consolidada.

10. Fornecedores

Os montantes classificados na rubrica de fornecedores, referem-se a valores a pagar decorrentes basicamente de terrenos adquiridos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Fornecedores (a)	90	2.151	5.783	2.151
Outras contas a pagar	-	-	1.067	2.404
Terrenos a pagar (FW10)	-	-	-	4.694
Terrenos a pagar (FW12)	-	-	8.325	-
	90	2.151	15.175	9.249

(a) O saldo refere-se basicamente aos fornecedores a pagar da FWI no montante de R$ 5.609.

11. Outras contas a pagar

Os montantes classificados na rubrica de outras contas a pagar, referem-se a AFAC de outros sócios ainda não regularizados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
AFAC (FW16)	-	-	8.830	-
	-	-	8.830	

12. Adiantamento de clientes

Os montantes classificados na rubrica de adiantamento de clientes, referem-se a recebimentos da venda do estoque FWI o qual é reconhecido pelo POC:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
AFAC (FW16)	-	-	9.934	-
	-	-	9.934	

13. Empréstimos e financiamentos

				Controladora e Consolidado	
Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a)	30/09/22	31/12/21
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45	3.350	4.762
Financiamento (ii)	25/08/20	25/08/25	9,77	7.102	8.878
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,30	5.333	7.333
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	6.000	7.500
Financiamento (ii)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	5.250	6.569
Financiamento (ii)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	10.000	-
				37.035	35.042
Circulante				12.189	10.650
Não circulante				24.846	24.392

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	30/09/22	31/12/21
2023/24	11.487	10.650
2024/25	10.240	9.030
2025/26	3.119	4.712
	24.846	24.392

(i) Referem-se a operações de crédito para investimentos em coligadas/controladas, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuado;
(ii) Referem-se a operações de crédito com os recursos direcionados para desenvolvimento imobiliário, tendo como garantia o aval dos sócios da Companhia. Não há covenants pactuados.

13.1. Movimentação do exercício

	Controladora e Consolidado	
	30/09/22	31/12/21
Saldo inicial	35.042	39.982
Captação de empréstimos	10.000	-
Pagamento de principal	(8.024)	(5.449)
Pagamento de juros	(3.360)	(3.343)
Encargos sobre financiamentos	3.377	3.852
Saldo final	37.035	35.042

14. 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

A Coligada FW2 possui processo de natureza civil classificado como perda possível pelos assessores jurídicos, cujo valor requerido na ação em 30 de setembro de 2022 totaliza R$ 3.145. (R$ 3.145 em 31 de dezembro de 2021).

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social é de R$ 107.010. Esse montante está representado por 107.010.000 ações ordinárias, 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.

15.2. 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 Explicativa nº 13.1.

No primeiro trimestre de 2022 e 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$ 5.702 e R$ 34.489 mil, sendo o montante de R$ 25.987 capitalizado em 2021, vide Nota Explicativa nº 13.1.

15.3. 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 30 de setembro de 2022, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R$ 42.980 (em 31 de dezembro de 2021 - R$ 25.108), decorrente de dividendos acumulados propostos.

15.4. Reserva de lucros

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

15.5. 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 30 de setembro de 2022 e de 2021.

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	
	30/09/22	30/09/21
Lucro líquido do exercício (Em R$ mil)	10.493	30.989
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação – (Em R$)	0,10	0,29

16. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	(6.753)	55.819	28.476	98.184
Receita de prestação de serviços	2.217	5.042	-	947	2.288	5.218	47	1.038
Receita de locação	427	1.190	115	132	4.066	12.465	3.588	4.899
Receita bruta	2.644	6.232	115	1.079	(399)	73.502	32.111	104.121
Impostos incidentes	(362)	(877)	(41)	(216)	(255)	(3.336)	(1.600)	(4.392)
	2.282	5.355	74	863	(654)	70.166	30.511	99.729

A Companhia apresenta a nota explicativa de receita operacional líquida em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, conforme item nº 112A, divulgando a conciliação da receita bruta tributável e outras contas de controle.

O aumento na receita bruta, refere-se basicamente na reestruturação societária do Grupo, onde as receitas de prestação de serviços de outras empresas, foram transferidas para a Companhia e a alocação dos imóveis de renda na estrutura da Companhia, no trimestre em questão o Percentual de Obra Concluída (POC) da FWI foi recalculado, pois houve um aumento no custo orçado da obra.

17. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21
Custo com venda de imóveis	(13.845)	(42.661)	(18.369)	(49.725)
	(13.845)	(42.661)	(18.369)	(49.725)

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21
Despesa com pessoal	(712)	(2.007)	-	(306)	(712)	(2.007)	-	(306)
Garantia de locação	-	(113)	(1.100)	(4.006)	(3.026)	(9.774)	(4.491)	(12.152)
Serviços de terceiros	(894)	(2.824)	(513)	(709)	(927)	(2.946)	(765)	(630)
Perdas com projetos	-	-	(824)	(824)	-	-	(824)	(824)
Outras receitas / despesas	(225)	(427)	185	(441)	(222)	(384)	160	(844)
	(1.831)	(5.371)	(2.252)	(6.286)	(4.887)	(15.111)	(5.920)	(14.756)

19. Reconciliação das despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/22	30/09/21	30/09/22	30/09/21
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	10.493	30.989	13.884	34.248
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(3.568)	(10.536)	(4.720)	(11.644)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	4.442	13.058	933	108
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(874)	(2.522)	396	8.277
	-	-	(3.391)	(3.259)

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21
Despesas financeiras								
Juros sobre empréstimos	(966)	(3.070)	(768)	(1.991)	(966)	(3.070)	(768)	(1.991)
Despesas com SWAP	(103)	(307)	(143)	(466)	(103)	(307)	(143)	(466)
Outras despesas financeiras	(97)	(106)	(2)	(74)	(101)	(112)	(3)	(76)
	(1.166)	(3.483)	(913)	(2.531)	(1.170)	(3.489)	(914)	(2.533)
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	270	1.411	683	1.572	783	2.846	1.065	2.345
Outras receitas financeiras	1	2	-	1	2	2	3	4
	271	1.413	683	1.573	785	2.848	1.068	2.349
Resultado financeiro líquido	(895)	(2.070)	(230)	(958)	(385)	(641)	154	(184)

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

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

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras e outros instrumentos financeiros. Para mitigar tais riscos, a Companhia adota uma administração conservadora ao realizar depósitos em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimo com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação do IPCA, CDI e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros o saldo de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2022, 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%:

		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Indicadores	Saldo contábil	Provável	(25%)	(50%)
CDI (a)		11,75% (b)	8,81%	5,88%
Aplicações financeiras (a)	21.934	2.577	1.932	1.290
Empréstimos e financiamentos (a)	(37.035)	4.351	3.263	2.177

(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;

- Nível2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia ao valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

			Controladora		Consolidado	
	Classificação	Nível	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	9.963	24.923	23.054	31.134
Contas a receber	Custo amortizado	2	136	6	1.478	13.436
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	22.686	50.484	484	484
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	37.035	35.042	37.035	35.042
Fornecedores	Custo amortizado	2	90	2.151	24.005	9.249

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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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 nº 3.4.1. das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021.

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

(i) Receita de Vendas a apropriar de unidades vendidas	30/09/2022
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de vendas contratadas	136.166
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	126.232
Distrato - receitas estornadas	-
Total	126.232
Receita de vendas a apropriar (a-b)	9.934

(ii) Receita Indenização por distrato	30/09/2022
Total	-

(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	30/09/2022
Total	-

(iv) Provisão para distrato (passivo)	30/09/2022
Ajustes em receitas apropriadas	-
Ajustes em contas a receber de clientes	-
Receita por indenização por distrato	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-
Total	-

(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	30/09/2022
Empreendimentos em construção	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	97.449
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(90.340)
Encargos financeiros apropriados	
(c) Distrato - Custos de construção	-
Distrato - encargos financeiros	
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	7.109

(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	30/09/2022
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	24.362
Custo Incorrido líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(22.585)
Encargos financeiros apropriados	
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	1.777

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

24. Seguros (Não Auditado)

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	10/10/22 a 10/10/23	R$ 147.000

Os seguros são para as operações construídas, sendo que para o período de construção os seguros são efetuados pela Construtora.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

25. Eventos subsequentes

Em outubro de 2022, a Companhia captou junto ao Bradesco, o valor de R$ 10.191MM para capital de giro. A captação não possui covenants e a taxa foi de CDI+2,78% a.a.

26. Aprovação das informações trimestrais intermediárias

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das informações trimestrais, individuais e consolidadas em 11 de novembro de 2022.