

FULWOOD S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

FULWOOD S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

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 individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Fulwood S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, 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.

Base para opinião

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 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 (CFC), 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.

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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis 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 continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

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.

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;
- Concluimos 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 manter 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.

São Paulo, 12 de março de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thiago Rodrigues Vieira', written over the printed name and registration information.

Thiago Rodrigues Vieira
Contador CRC 1 SP 326288/O-7

Balanços patrimoniais individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota explicativa	Controladora		Consolidado			Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.622	1.055	79.203	30.011	Empréstimos e financiamentos	12	16.279	26.045	77.635	26.045
Contas a receber	5	504	284	11.768	2.753	Fornecedores		110	123	3.764	2.879
Estoques de imóveis a comercializar	6	20.773	20.753	340.466	209.997	Obrigações por compra de imóveis	10	-	-	7.473	8.101
Impostos a recuperar		1.137	1.368	1.454	1.573	Adiantamento p/ futuro aumento de capit	11	-	-	107.780	20.105
Adiantamento a fornecedores		-	11	2.977	427	Outras contas a pagar		6.567	-	6.567	-
Outros créditos		-	58	-	59	Adiantamento de clientes		2.455	-	2.455	-
Partes relacionadas	8	484	484	484	484	Encargos sociais		92	93	92	93
		25.520	24.013	436.352	245.304	Tributos a pagar		111	95	2.211	1.464
						Dividendos propostos	14.3	61.454	51.317	61.454	51.317
								87.068	77.673	269.431	110.004
Não circulante						Não circulante					
Imobilizado	7	1.679	1.899	1.679	1.899	Adiantamento p/ futuro aumento de capit	11	8.250	-	8.250	-
Partes relacionadas em conjunto	8	34.718	13.812	1.184	4.857	Partes relacionadas	8	6.710	-	-	-
	9	229.520	215.780	70.733	74.370	Obrigações por compra de imóveis	10	-	-	4.418	12.092
		265.917	231.491	73.596	81.126	Empréstimos e financiamentos	12	40.545	21.315	78.985	47.818
								55.505	21.315	91.653	59.910
Patrimônio líquido						Patrimônio líquido					
						Capital social	14.1	107.010	107.010	107.010	107.010
						Transações de capital	14.2	14.204	14.204	14.204	14.204
						Adiantamento p/ futuro aumento de capital		-	8.250	-	8.250
						Reserva legal		6.259	4.758	6.259	4.758
						Reserva de lucros	14.4	21.391	22.294	21.391	22.294
								148.864	156.516	148.864	156.516
Total do ativo		291.437	255.504	509.948	326.430	Total do passivo e patrimônio líquido		291.437	255.504	509.948	326.430

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

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	15	12.614	14.262	38.346	33.714
(-) Custo de vendas	16	-	-	(349)	(12.376)
Lucro bruto		12.614	14.262	37.997	21.338
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(8.893)	(8.840)	(11.379)	(12.219)
Garantia de locação		-	-	(6.650)	(12.206)
Tributárias		(190)	(143)	(692)	(470)
Equivalência patrimonial	9	25.462	(1.797)	11.894	8.550
Outras despesas operacionais		(6)	(4)	-	-
Receita com dividendos	9	8.839	36.136	9.119	36.396
Total de receitas/(despesas) operacionais		25.212	25.352	2.292	20.051
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos					
		37.826	39.614	40.289	41.389
Receitas financeiras	19	539	356	2.729	2.247
Despesas financeiras	19	(8.342)	(8.679)	(10.289)	(9.405)
Resultado financeiro líquido		(7.803)	(8.323)	(7.560)	(7.158)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro					
		30.023	31.291	32.729	34.231
Imposto de Renda e Contribuição social	18	-	-	(2.706)	(2.940)
Lucro líquido do exercício		30.023	31.291	30.023	31.291
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	14.5	0,28	0,29		
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	14.5	0,28	0,29		

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

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	30.023	31.291	30.023	31.291
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>30.023</u>	<u>31.291</u>	<u>30.023</u>	<u>31.291</u>

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2022	107.010	-	14.204	3.193	15.345	-	139.752
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	8.250	-	-	-	-	8.250
Dividendos propostos	-	-	-	-	(15.345)	-	(15.345)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	31.291	31.291
Constituição de reserva legal	-	-	-	1.565	-	(1.565)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(7.432)	(7.432)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	22.294	(22.294)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	107.010	8.250	14.204	4.758	22.294	-	156.516
(reclassificação)	-	(8.250)	-	-	-	-	(8.250)
Dividendos propostos	-	-	-	-	(22.294)	-	(22.294)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	30.023	30.023
Constituição de reserva legal	-	-	-	1.501	-	(1.501)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(7.131)	(7.131)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	21.391	(21.391)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	107.010	-	14.204	6.259	21.391	-	148.864

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

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		30.023	31.291	30.023	31.291
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	252	250	252	250
Resultado de equivalência patrimonial	10	(25.462)	1.797	(11.894)	(8.550)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	-	-	2.706	2.940
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13.1	6.884	8.493	8.425	8.493
Juros sobre empréstimos e financiamentos alocados no estoque		-	-	3.612	630
Aumento/(redução) nos ativos e passivos					
Contas a receber		(220)	343	(9.015)	13.591
Estoques de imóveis a comercializar		(20)	61	(130.469)	(71.127)
Tributos a recuperar		231	(343)	119	(184)
Outros créditos		58	(51)	59	(52)
Adiantamento a fornecedores		11	(11)	(2.550)	(155)
Outras contas a pagar		6.567	-	94.242	20.105
Fornecedores a pagar		(13)	59	885	1.588
Obrigações por compra de imóveis		-	-	(8.302)	20.193
Pagamento de juros empréstimos	13.1	(6.246)	(6.597)	(10.848)	(7.228)
Adiantamento de clientes		2.455	-	2.455	(1.635)
Encargos sociais		(1)	(36)	(1)	(50)
Tributos a recolher		16	(95)	919	57
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2.879)	(2.457)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		14.535	35.161	(32.261)	7.700
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Transações com partes relacionadas		(14.196)	-	3.673	-
Dividendos recebidos		51.335	17.397	10.110	4.359
Aquisição de participações em coligadas	10	(9.382)	-	-	-
Perda em coligadas/controladas		-	-	5.614	-
Aumento de participações em coligadas/controladas	10	(30.231)	(39.910)	(192)	(1.305)
Aquisição de bens do Imobilizado		(32)	(10)	(32)	(10)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento		(2.506)	(22.523)	19.173	3.044
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	8.250	-	8.250
Captação de empréstimos	13.1	39.997	-	112.997	26.504
Pagamento de principal empréstimos	13.1	(31.171)	(9.144)	(31.429)	(9.144)
Dividendos propostos pagos		(19.288)	(16.788)	(19.288)	(16.788)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento		(10.462)	(17.682)	62.280	8.822
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.567	(5.044)	49.192	19.566
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		2.622	1.055	79.203	30.011
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		1.055	6.099	30.011	10.445
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.567	(5.044)	49.192	19.566

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras 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 investida FW2 tem por objeto social específico o planejamento, desenvolvimento de projetos, incorporação, desmembramento, divulgação, comercialização, compra, venda e locação de centros logísticos com ABL total de 27.668,76m².

A investida FW6 tem como objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, administração, locação, venda e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações, composto de centro logístico e industrial, localizado em Extrema/MG, com ABL total de 100.094,65m².

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 na cidade de São Roque - SP, com ABL total de 61.241,98m².

A controlada FW5 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 na cidade de Extrema - MG, com ABL total de 75.200,47m².

A coligada FW7 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, administração, e gestão de imóvel próprio, incluindo a locação, compra e venda, que será composto de centro logístico e industrial, localizado em 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 na cidade de Extrema-MG. Em dezembro de 2023 teve início a terraplanagem.

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 na cidade de Governador Celso Ramos-SC. No momento o projeto encontra-se em aprovação.

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 na cidade de Sorocaba-SP, com ABL total de 7.091,203m², Jundiaí-SP, com ABL total de 4.303,206m² e Atibaia-SP com terreno para futura expansão.

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 na cidade de Betim-MG. No momento, a Empresa iniciou a terraplanagem do terreno.

A controlada FW14 tem por objeto social: (i) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iii) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos, (iv) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos na cidade de Vinhedo-SP. No momento o projeto encontra-se em aprovação.

A controlada FW15 tem por objeto social: (i) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iii) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos, (iv) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos na cidade de Guarulho-SP, com ABL total de 53.321,340m². Em obras com previsão de conclusão em outubro de 2024.

A investida FW16 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, administração, locação, venda e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações, composto do Modulo A do centro logístico e industrial, localizado em Betim/MG. Em obras com previsão de conclusão em fevereiro de 2024, com ABL total de 43.022,060m².

A controlada FW17 tem por objeto social: (i) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iii) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos (iv) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários na cidade de Pouso Alegre-MG. Está no processo final de contratação da construtora.

A controlada FW18 tem por objeto social: (i) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iii) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos (iv) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários na cidade de São José dos Pinhais-PR. No momento o projeto encontra-se em estudo.

A controlada FW19 tem por objeto social: (i) a locação, administração e gestão imóveis próprios e/ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis prontos, a construir e/ou terrenos (iii) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos (iv) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários na cidade de Poços de Caldas-SP. No momento o projeto encontra-se em estudo.

A controlada FW20 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. Sem projeto até a presente data.

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 Fulwood Administração de Imóveis Ltda. 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.

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, que compreendem as normas e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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 Explicativa nº 21 - 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 políticas contábeis materiais

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. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis materiais

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:

- 3.1.1. 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;
- 3.1.2. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar e investimentos.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na nota explicativa nº 6.

3.2. 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 (%)	
	2024	2023
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100	100
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW5 Participações Ltda.	100	100
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW10 Empreend. Imob. Ltda.	100	50
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW15 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW17 Empreend. Imob. Ltda.	100	-
FW18 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-
FW19 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-
FW20 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-

(a) Empresas abertas sem projetos, para futura incorporação imobiliária.

(*) As empresas FW21, FW22, FW23, FW24, FW25 e FW26 são SPEs para novos projetos que no momento não possuem movimentações.

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.

3.3. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

3.3.1. Reconhecimento de receita e custos de vendas

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.

3.3.2. Reconhecimento de receita de serviços e aluguéis

As receitas de aluguéis são reconhecidas na medida em que os contratos de locação são assinados.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas quando da efetiva prestação dos serviços.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Perdas de Crédito Esperadas

A perda esperada com créditos 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

3.7. 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.

3.8. Estoque de 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. 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 2024 e 2023 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações contábeis.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.12. 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.

3.13. 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 15.5.

3.14. 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.

3.14.1. 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.

3.14.2. 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.

3.15. 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.

3.16. 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 16.

3.17. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação é calculada usando o método linear, como segue:

	<u>Anos</u>
Benfeitorias em propriedade de terceiros	10
Computadores e periféricos	5

3.18. Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.19. Pronunciamentos contábeis

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e

- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Caixa e bancos	1.929	289	7.399	774
Aplicações financeiras	693	766	71.804	29.237
	<u>2.622</u>	<u>1.055</u>	<u>79.203</u>	<u>30.011</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) e compromissadas. 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, referem-se a valores a receber decorrentes da venda do estoque das investidas, aluguéis a receber e prestação de serviços. Não existem parcelas vencidas ou a vencer.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Prestação de serviços a receber	504	284	522	1.481
Aluguéis a receber	-	-	1.346	1.272
Contas a receber (FW11) (a)	-	-	9.900	-
	<u>504</u>	<u>284</u>	<u>11.768</u>	<u>2.753</u>

(a) Refere-se ao valor de venda do galpão da investida, a ser recebido em 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Projeto Osasco (a)	20.773	20.753	20.773	20.753
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	50.936	50.936
FWI Castelo 57 (c)	-	-	36.320	35.464
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.511	2.742
Terreno FW8 (d)	-	-	18.552	4.440
Terreno FW12 (e)	-	-	45.197	42.534
Terreno FW14 (f)	-	-	777	515
Terreno FW15 (g)	-	-	116.529	27.961
Terreno FW17 (h)	-	-	24.810	24.395
Terreno FW18 (i)	-	-	578	212
Terreno FW19 (j)	-	-	-	45
Terreno FW10 (k)	-	-	19.968	-
Mais valia terreno FW10 (nota 9.1)	-	-	3.515	-
	<u>20.773</u>	<u>20.753</u>	<u>340.466</u>	<u>209.997</u>

- (a) O projeto de Osasco-SP foi entregue em 2021 e está 100% locado e disponível para venda com ABL total de 30.397,310m²;
- (b) O projeto de Extrema-MG foi concluído em 2021 e está 100% locado e disponível para venda, com ABL total de 75.200,470m² ;
- (c) O projeto de São Roque-SP foi concluído em 2023 e está disponível para locação e para venda, com ABL total de 61.241,980m²;
- (d) Este projeto de Extrema-MG encontra-se aprovado e está sendo efetuada a terraplenagem no terreno;
- (e) Este projeto de Betim-MG encontra-se com a primeira fase pronta e com expansão aprovada.;
- (f) Este projeto em Vinhedo-SP, possui apenas as despesas para aprovação e futura permuta como Complexo Vinhedo;
- (g) As obras referentes ao projeto de Guarulhos-SP iniciaram em 2023 e a previsão de conclusão da obra é março de 2025, com ABL total de 53.321,340m²;
- (h) Projeto em Pouso Alegre-MG encontra-se em aprovado, com início das obras programadas para março/25;
- (i) Projeto em São José dos Pinhais-PR encontra-se em estudo; e
- (j) Projeto em Poços de Caldas-SP encontra-se em estudo;
- Projeto em Governador Celso Ramos com previsão de entrega de obra para junho/25.

A Fulwood mantém o referido ativo classificado na rubrica de imóveis a comercializar, uma vez que a venda é o objetivo principal da administração. A existência de contratos de locação faz parte do plano de negócio da Companhia, a fim de agregar valor ao ativo com o intuito de facilitar a venda futura, com isso não existe risco de venda com margem negativa.

A Companhia efetuou avaliação dos imóveis e nenhum imóvel possui valor avaliado abaixo do custo registrado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

7. Imobilizado

	Controladora/Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20	2.447	(328)	2.139
Adições	7	-	(247)	(240)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	27	2.447	(575)	1.899
Adições	21	-	(241)	(220)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	48	2.447	(816)	1.679

8. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no ativo circulante e 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 e dividendos a receber.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Ativo				
Complexo Vinhedo	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a)	33.534	8.955	-	-
Sócios partes relacionadas	1.184	-	1.184	-
FW7	-	4.857	-	4.857
	35.202	14.296	1.668	5.341
Passivo				
FW11 (b)	2.092	-	-	-
Fulwood Administração (b)	4.618	-	-	-
	6.710	-	-	-

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

(b) Refere-se à conta corrente entre as empresas administrado pela Companhia.

Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 192 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 370).

FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Dividendos recebidos

Em 2024, a Companhia recebeu dividendos de suas investidas no montante de R\$ 51.335 (FW12 - R\$81), (FW11 - R\$2.560), (Fulwood Adm - R\$58), (FW2 - R\$4.097), (FW5 - R\$38.526), (FW6 - R\$6.013), em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 53.654 (FW7 - R\$31.280), (FW11 - R\$2.376), (Fulwood Adm - R\$74), (FW2 - R\$3.455), (FW5 - R\$10.707), (FW6 - R\$5.762)).

Dividendos pagos

Em 2024, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 19.288 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 16.788) aos acionistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

9. Investimento

9.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	42.200	41.174	283	1.117	41.917	40.057	9.689	6.585	12.526	11.592	4.844	2.867
FW1 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	36.472	34.081	256	118	36.216	33.963	(8.429)	(28.475)	36.213	36.210	(8.428)	(26.222)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	53.474	53.384	37.284	9.677	16.190	43.707	11.009	10.849	16.210	43.727	11.009	10.849
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	150.822	146.352	1.974	687	148.848	145.665	18.386	14.872	57.508	56.401	7.120	5.549
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	19.340	4.442	407	-	18.933	4.442	(12)	(38)	18.933	4.442	(12)	(38)
FW10 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	50,00	75.225	11.698	61.372	361	13.853	11.337	(583)	(9)	14.713	5.681	(582)	(5)
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	14.675	2.838	5.752	79	8.923	2.759	11.516	2.174	8.904	2.739	11.516	2.174
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	46.903	46.857	459	484	46.444	46.373	83	3.127	46.444	46.373	82	3.127
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	-	562	552	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	778	517	-	-	778	517	(13)	(11)	770	513	(17)	(14)
FW15 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	123.951	51.610	31.023	29.986	92.928	21.624	502	(926)	3.706	3.005	502	(296)
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100,00	100,00	4.618	-	4.994	1	(376)	(1)	(319)	60	(376)	(1)	(319)	60
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	-	0,38	-	37.322	-	534	-	36.788	-	1.214	-	78	(72)	72
FW17 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	38.507	24.064	11.932	19.898	26.575	4.166	(36)	50	12.755	4.166	(36)	50
FW18 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	584	229	-	48	584	181	(11)	(8)	583	181	(11)	(8)
FW19 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	2	56	-	-	2	56	(133)	(23)	-	56	(134)	(23)
FW20 Empreend. Imob. Ltda.(a)	100	100	1	-	-	-	1	-	(4)	(4)	1	-	(3)	(4)
FW7 Empreend. Imob. Ltda. (c)	0,12	0,12	1.460	24.130	68	799	1.392	23.331	2.204	53.859	68	65	3	65
Total											229.520	215.780	25.462	(1.797)

(a) Empresa criada em 2023, para alocação de novos projetos;

(b) Em 2024 a Companhia recebeu dividendos de forma desproporcional no montante de R\$8.839 (R\$36.136 em 2023), registrada diretamente no resultado.

9.1.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/24	31/12/23
Saldo inicial	215.780	189.334
(+) Adições (a)	30.231	39.910
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (b)	(51.335)	(11.667)
(+) Compra de participação societária (c)	9.382	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	25.462	(1.797)
Saldo final	229.520	215.780

(a) Em 2024, refere-se a aportes efetuados na (FW1 - R\$ 8.431), (FW2 - R\$187), (FW8 - R\$14.503), (FW10 - R\$232), (FW11 - (R\$ 2.791)), (FW12 - R\$ 70), (FW14 - R\$274), (FW15 - R\$199), (FW16 - (R\$6)), (FW17 - R\$ 8.625), (FW18 - R\$ 413), (FW19 - R\$ 78), (FW20 - R\$ 4), (Fulwood Adm - R\$2) e (Vinhedo - R\$10). Em 2023, refere-se a aportes efetuados na (FW1 - R\$ 32.507), (FW6 - R\$369), (FW8 - R\$810), (FW10 - R\$900), (FW11 - R\$ 10), (FW14 - R\$148), (FW15 - R\$741), (FW16 - R\$5), (FW17 - R\$ 4.117), (FW18 - R\$ 190), (FW19 - R\$ 78), (FW20 - R\$ 4) e (Vinhedo - R\$30).;

(b) Em 2024, refere-se à dividendos recebidos da (FW12 - R\$81), (FW11 - R\$2.560), (Fulwood Adm - R\$58), (FW2 - R\$4.097), (FW5 - R\$38.526), (FW6 - R\$6.013). Em 2023, refere-se à dividendos recebidos da (FW11 - R\$2.376), (Fulwood Adm - R\$74), (FW2 - R\$3.455), (FW6 - R\$5.762);

(c) Em 2024 a Companhia já possuía 50% das ações da FW10 e adquiriu os outros 50% das ações, no valor de transação de R\$9.382, com valor pago de mais valia de R\$3.515. A mais valia tem como fundamento econômico o terreno da FW10 e não se enquadra em combinação de negócio conforme CPC 15.

	FW10
Patrimônio Líquido em 30/09/2024	11.734
50% do Patrimônio Líquido	5.867
Valor da transação	9.382
Mais valia apurada	3.515

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

9.2. Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	42.200	41.174	283	1.117	41.917	40.057	9.689	6.585	12.526	11.592	4.844	2.867
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	150.822	146.352	1.974	687	148.848	145.665	18.386	14.872	57.508	56.401	7.120	5.549
FW10 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	50,00	75.225	11.698	61.372	361	13.853	11.337	(583)	(9)	-	5.681	-	(5)
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	-	562	552	-	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	0,38	0,38	38.895	37.322	649	534	38.246	36.788	(792)	1.214	69	78	(72)	72
FW7 Empreend. Imob. Ltda. (a)	0,12	0,12	1.460	24.130	68	799	1.392	23.331	2.204	53.859	68	65	3	65
Outros investimentos											-	1	(1)	2
Total											70.733	74.370	11.894	8.550

- (a) Em 2024 a Companhia recebeu dividendos de forma desproporcional no montante de R\$ 8.839 (R\$36.136 em 2023), e ainda a controlada FW11 recebeu dividendos de forma desproporcional no montante de R\$ 280 (R\$ 260 em 2023), totalizando R\$ 9.119 (R\$ 36.396 em 2023), registrada diretamente no resultado.

9.2.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	74.370	73.731
(+) Adições (a)	260	1.305
(-) Dividendos recebidos (c)	(10.110)	(9.216)
(+) Investimento não consolidado (b)	(5.681)	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	11.894	8.550
Saldos Finais	70.733	74.370

- (a) Em 2024, refere-se a aportes efetuados na(FW2 - R\$187), (FW16 - R\$63), e (Vinhedo - R\$10). Em 2023, refere-se a aportes efetuados na (FW6 - R\$369), (FW10 - R\$900), (FW16 - R\$6), e (Vinhedo - R\$30). Em 2022, refere-se à aportes efetuados na (FW2 - R\$ 10), (FW6 - R\$11.959), (FW10 - R\$2.245) (Vinhedo - R\$ 12);
- (b) Em 2024 a Companhia já possuía 50% das ações da FW10 e adquiriu os outros 50% das ações, no valor de transação de R\$9.382, com valor pago de mais valia de R\$3.515, com isso a FW10 foi consolidada nas demonstrações financeiras da Companhia.
- (c) Em 2024, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$4.097), (FW6 - R\$6.013). Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$3.455), (FW6 - R\$5.761).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

10. Obrigações por compra de imóveis

Refere basicamente ao terreno a pagar da investida FW7.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Terrenos a pagar FW7	-	-	11.891	20.193
	-	-	11.891	20.193
Passivo circulante	-	-	7.473	8.101
Passivo não circulante	-	-	4.418	12.092

11. Adiantamento p/ futuro aumento de capital

Os montantes classificados na rubrica de outras contas a pagar, referem-se a recebimentos de AFACs de novos sócios ainda não regularizados no contrato social das Empresas FW15, FW17 e FW10:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.250	-	8.250	-
Adiantamento para futuro aumento de capital FW15	-	-	88.831	20.105
Adiantamento para futuro aumento de capital FW17	-	-	13.819	-
Adiantamento para futuro aumento de capital FW10	-	-	2.624	-
Caução	-	-	2.506	-
	8.250	-	116.030	20.105
Passivo circulante	-	-	107.780	20.105
Passivo não circulante	8.250	-	8.250	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

12. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a.)	Controladora		Consolidado	
				31/12/24	31/12/23	31/12/2024	31/12/23
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45	-	957	-	957
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77	1.849	4.417	1.849	4.417
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,30	-	4.568	-	4.568
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	-	4.718	-	4.718
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	-	3.254	-	3.254
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	8.550	10.013	8.550	10.013
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78	6.265	9.684	6.265	9.684
Cédula bancária (i)	22/11/22	23/11/26	CDI+3,25	-	9.749	-	9.749
Cédula bancária	10/01/24	10/01/29	CDI+1,9%	19.914	-	19.914	-
Cédula bancária	21/02/24	21/02/29	CDI+1,9%	5.825	-	5.825	-
Cédula bancária(iii)	26/06/24	26/06/29	CDI+1,9%	4.737	-	4.737	-
Cédula bancária(iii)	29/07/24	30/07/29	CDI+1,9%	4.690	-	4.690	-
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	4.994	-	4.994	-
Nota Comercial (ii)	29/09/23	29/08/26	CDI+2,5	-	-	26.503	26.503
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	-	-	4.994	-
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	-	-	4.994	-
Nota Comercial	18/11/24	17/10/29	CDI+1,9%	-	-	2.994	-
Nota Comercial	16/12/24	14/11/25	CDI+1,8%	-	-	60.311	-
				56.824	47.360	156.620	73.863
Circulante				16.279	26.045	77.635	26.045
Não circulante				40.545	21.315	78.985	47.818

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
2025	-	9.068	-	9.068
2026	17.542	12.247	47.150	38.750
2027	9.947	-	13.051	-
2028	9.947	-	13.051	-
2029	3.109	-	5.733	-
	40.545	21.315	78.985	47.818

- (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) Em 29 de agosto de 2023 a FW15 fez a primeira emissão de Notas Comerciais na quantidade de 81.000 Notas, no valor unitário de R\$ 1.000,00, que serão destinados ao desenvolvimento e construção de galpão logístico.
- (iii) Referem-se a operações de crédito para investimentos em coligadas/controladas, tendo como garantia alguns ativos da Companhia. A garantia são os imóveis da FW11, galpão do Sorocaba B. Park e o galpão do Bandeirantes B. Park. Não há covenants pactuados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

As Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de Aval, e garantia real, na forma da Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas.

Vencimento antecipado:

Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o 'vencimento antecipado automático' das obrigações decorrentes das Notas Comerciais:

- (i) falta de cumprimento pela Emitente e/ou por quaisquer dos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta, que não seja sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis;
- (ii) dissolução, liquidação ou extinção da Emitente ou da Fulwood; apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emitente ou pela Fulwood ou, ainda, apresentação de medida judicial preparatória para a recuperação judicial, independentemente do deferimento do pedido; pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Fulwood não elidido no prazo legal mediante o depósito elisivo mencionado no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; e decretação de falência e/ou insolvência da Emitente e/ou da Fulwood, se for apurado qualquer descumprimento, falsidade, incorreção ou omissão imputável à Emitente e/ou da Fulwood, em qualquer declaração, informação e/ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente e/ou da Fulwood, relativo a este Termo de Emissão ou a suas garantias;
- (iii) em caso de violação ou indício de violação pela Emitente e suas controladoras, coligadas, controladas e sociedades sob controle comum ("Afiliadas"), bem como seus respectivos administradores e funcionários, no exercício de suas funções, e/ou por quaisquer dos Avalistas (a) da Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); e/ou (b) da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, o incentivo à prostituição e/ou o incentivo à ou o emprego de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, não se aplicando a esta hipótese qualquer prazo de cura;
- (iv) questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa deste Termo de Emissão e/ou qualquer documento desta Oferta pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas Afiliadas;
- (v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer financiamentos ou instrumentos representativos de dívida no mercado financeiro e/ou de capitais, da Emitente, dos Avalistas ou de suas respectivas controladas (diretas ou indiretas), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas, desde que tais eventos não sejam sanados no prazo dos respectivos contratos das obrigações;
- (vi) transferência ou por qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente, dos direitos e obrigações decorrentes dos documentos da Oferta, exceto pela eventual Assunção Permitida, desde que observadas todas as formalidades para tanto, incluindo, mas não se limitando a aprovação societária, de terceiros, celebração dos respectivos aditamentos ao presente Termo de Emissão e aos Contratos de Garantia; e
- (vii) anulação, nulidade ou inexecutabilidade quanto às Notas Comerciais, às Garantias e/ou de qualquer de suas respectivas disposições, no todo ou em parte, bem como caso a Emissão e/ou os respectivos documentos da Oferta tornarem-se inválidos ou ineficazes.

A Companhia está adimplente com todas as condições de vencimento antecipado das notas comerciais.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui Fiança assinada no valor de R\$ 13.201, como garantida da compra do terreno da FW17.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

12.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	47.360	54.608	73.863	54.608
Captação de empréstimos	39.997	-	112.997	26.504
Pagamento de principal	(31.171)	(9.144)	(31.429)	(9.144)
Pagamento de juros	(6.246)	(6.597)	(10.848)	(7.228)
Encargos sobre financiamentos	6.884	8.493	8.425	8.493
Encargos alocado no estoque	-	-	3.612	630
Saldo final	56.824	47.360	156.620	73.863

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.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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).

14.2. Transações de capital

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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de transações de capital é R\$ 14.204.

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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

- 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 2024, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 61.520 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 51.317), decorrente de dividendos acumulados propostos.

14.4. 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.

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 2024 e de 2023.

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	
	31/12/24	31/12/23
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	30.303	31.291
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,28	0,29

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

15. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Receita de venda de imóveis	-	-	11.000	5.635
Receita de prestação de serviços	12.391	14.531	12.693	14.844
Receita de locação	1.759	1.563	17.212	16.433
Receita bruta	14.150	16.094	40.905	36.912
Impostos incidentes	(1.536)	(1.832)	(2.559)	(3.198)
	<u>12.614</u>	<u>14.262</u>	<u>38.346</u>	<u>33.714</u>

16. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	31/12/24	31/12/23
Custo de imóveis vendidos	<u>(349)</u>	<u>(12.376)</u>
	<u>(349)</u>	<u>(12.376)</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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Despesa com pessoal	(2.182)	(2.213)	(2.182)	(2.213)
Serviços de terceiros	(5.316)	(4.800)	(5.879)	(7.305)
Condomínio	(577)	(777)	(1.908)	(847)
Outras receitas / despesas	(818)	(1.050)	(1.410)	(1.854)
	<u>(8.893)</u>	<u>(8.840)</u>	<u>(11.379)</u>	<u>(12.219)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	30.023	31.291	32.729	34.231
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	<u>(10.208)</u>	<u>(10.639)</u>	<u>(11.128)</u>	<u>(11.639)</u>
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	11.758	11.675	7.144	15.282
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(1.550)	(1.036)	1.278	(6.583)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.706)</u>	<u>(2.940)</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

19. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(7.443)	(7.940)	(9.150)	(7.940)
Despesas com swap	(354)	(553)	(354)	(553)
Outras despesas financeiras	(545)	(186)	(785)	(912)
	<u>(8.342)</u>	<u>(8.679)</u>	<u>(10.289)</u>	<u>(9.405)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	380	337	2.552	2.065
Outras receitas financeiras	159	19	177	182
	<u>539</u>	<u>356</u>	<u>2.729</u>	<u>2.247</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(7.803)</u>	<u>(8.323)</u>	<u>(7.560)</u>	<u>(7.158)</u>

20. 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 utilizado 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 31 de dezembro de 2024, 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)		15,00% (b)	11,25%/18,75%	7,50%/22,50%
Aplicações financeiras (a)	71.804	10.771	8.078	5.385
Empréstimos e financiamentos (a)	(156.620)	(23.493)	(29.366)	(35.240)

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI;

(b) Conforme relatório Focus Banco Central, cenário para 2024.

Mensuração do valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- 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.

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Ativos financeiros						
	Valor justo por					
Caixa e equivalentes de caixa	meio do resultado	2	2.622	1.055	79.203	30.011
Contas a receber	Custo amortizado	2	504	284	11.768	2.753
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	35.202	14.296	1.668	5.341
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	56.824	47.360	156.620	73.863
Fornecedores	Custo amortizado	2	110	123	3.764	2.879

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 2024 e 2023.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

21. Seguros

Os seguros são efetuados dentro de uma apólice única denominada “guarda-chuva”, onde estão considerados cossegurados todos os empreendimentos que apresentam galpões logísticos.

<u>Seguradora</u>	<u>Vigência</u>	<u>Limite máximo de garantia</u>
Mapfre	10/10/24 a 10/10/25	R\$ 178.500

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

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

22. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 12 de março de 2025.