

FULWOOD S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

FULWOOD S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

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

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

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 2023 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião

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.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicáveis, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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, 04 de março de 2024.



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



Victor Henrique Fortunato Ferreira
Contador CRC 1 SP 223326/O-3

FULWOOD S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.055	6.099	30.011	10.445	Empréstimos e financiamentos	12	26.045	9.106	26.045	9.106
Contas a receber	5	284	627	2.753	16.344	Fornecedores		123	64	2.879	1.291
Estoques de imóveis a comercializar	6	20.753	20.814	209.997	138.870	Obrigações por compra de imóveis	10	-	-	8.101	-
Impostos a recuperar		1.368	1.025	1.573	1.389	Outras contas a pagar	11	-	-	20.105	-
Adiantamento a fornecedores		11	-	427	272	Adiantamento de clientes		-	-	-	1.635
Outros créditos		58	7	59	7	Encargos sociais		93	129	93	144
Partes relacionadas	8	484	484	484	484	Tributos a pagar		95	190	1.464	923
		<u>24.013</u>	<u>29.056</u>	<u>245.304</u>	<u>167.811</u>	Dividendos propostos	14.3	<u>51.317</u>	<u>45.328</u>	<u>51.317</u>	<u>45.328</u>
								<u>77.673</u>	<u>54.817</u>	<u>110.004</u>	<u>58.427</u>
Não circulante						Não circulante					
Imobilizado	7	1.899	2.139	1.899	2.139	Obrigações por compra de imóveis	10	-	-	12.092	-
Partes relacionadas conjunto	8	13.812	19.542	4.857	-	Empréstimos e financiamentos	12	<u>21.315</u>	<u>45.502</u>	<u>47.818</u>	<u>45.502</u>
	9	<u>215.780</u>	<u>189.334</u>	<u>74.370</u>	<u>73.731</u>			<u>21.315</u>	<u>45.502</u>	<u>59.910</u>	<u>45.502</u>
		<u>231.491</u>	<u>211.015</u>	<u>81.126</u>	<u>75.870</u>	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		4.758	3.193	4.758	3.193
						Reserva de lucros	14.4	<u>22.294</u>	<u>15.345</u>	<u>22.294</u>	<u>15.345</u>
								<u>156.516</u>	<u>139.752</u>	<u>156.516</u>	<u>139.752</u>
Total do ativo		<u><u>255.504</u></u>	<u><u>240.071</u></u>	<u><u>326.430</u></u>	<u><u>243.681</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>255.504</u></u>	<u><u>240.071</u></u>	<u><u>326.430</u></u>	<u><u>243.681</u></u>

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	15	14.262	8.481	33.714	104.824
(-) Custo de vendas	16	-	-	(12.376)	(59.902)
Lucro bruto		14.262	8.481	21.338	44.922
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(8.840)	(7.004)	(12.219)	(7.627)
Garantia de locação		-	(112)	(12.206)	(12.825)
Tributárias		(143)	(334)	(470)	(479)
Equivalência patrimonial	9	(1.797)	24.602	8.550	4.466
Outras despesas operacionais		(4)	(205)	-	(205)
Receita com dividendos	9	36.136	-	36.396	-
Total de receitas/(despesas) operacionais		25.352	16.947	20.051	(16.670)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		39.614	25.428	41.389	28.252
Receitas financeiras	19	356	1.687	2.247	3.045
Despesas financeiras	19	(8.679)	(5.578)	(9.405)	(5.586)
Resultado financeiro líquido		(8.323)	(3.891)	(7.158)	(2.541)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		31.291	21.537	34.231	25.711
Imposto de Renda e Contribuição social	18	-	-	(2.940)	(4.174)
Lucro líquido do exercício		31.291	21.537	31.291	21.537
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	14.5	0,29	0,20		
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	14.5	0,29	0,20		

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	31.291	21.537	31.291	21.537
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>31.291</u>	<u>21.537</u>	<u>31.291</u>	<u>21.537</u>

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (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 2021	107.010	-	8.502	2.116	30.156	-	147.784
Transações de capital (Nota nº 16.2)	-	-	5.702	-	-	-	5.702
Dividendos propostos	-	-	-	-	(30.156)	-	(30.156)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	21.537	21.537
Constituição de reserva legal	-	-	-	1.077	-	(1.077)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(5.115)	(5.115)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	15.345	(15.345)	-
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

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		31.291	21.537	31.291	21.537
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	250	244	250	244
Resultado de equivalência patrimonial	10	1.797	(24.602)	(8.550)	(4.466)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	-	-	2.940	4.174
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13.1	8.493	5.293	8.493	5.293
Juros sobre empréstimos e financiamentos alocados no estoque		-	-	630	-
Aumento/(redução) nos ativos e passivos					
Contas a receber		343	(621)	13.591	(2.908)
Estoques de imóveis a comercializar		61	280	(71.127)	(31.702)
Tributos a recuperar		(343)	(516)	(184)	2.278
Outros créditos		(51)	(2)	(52)	7
Adiantamento a fornecedores		(11)	-	(155)	10.529
Outras contas a pagar		-	-	20.105	-
Fornecedores a pagar		59	(2.087)	1.588	(7.958)
Obrigações por compra de imóveis		-	-	20.193	-
Pagamento de juros empréstimos	13.1	(6.597)	(4.636)	(7.228)	(4.636)
Adiantamento de clientes		-	-	(1.635)	1.635
Encargos sociais		(36)	23	(50)	38
Tributos a recolher		(95)	23	57	(86)
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos		-	-	(2.457)	(3.928)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		35.161	(5.064)	7.700	(9.949)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos		17.397	39.891	4.359	610
Perda de consolidação em coligadas/controladas		-	-	-	(3.221)
Aumento de participações em coligadas/controladas	10	(39.910)	(60.985)	(1.305)	(13.546)
Redução de participações em coligadas/controladas	10	-	3.566	-	1.649
Aquisição de Bens do Imobilizado		(10)	(90)	(10)	(90)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento		(22.523)	(17.618)	3.044	(14.598)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para futuro aumento de capital		8.250	-	8.250	-
Captação de empréstimos	13.1	-	30.000	26.504	30.000
Pagamento de principal empréstimos	13.1	(9.144)	(11.091)	(9.144)	(11.091)
Dividendos propostos pagos		(16.788)	(15.051)	(16.788)	(15.051)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento		(17.682)	3.858	8.822	3.858
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(5.044)	(18.824)	19.566	(20.689)
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		1.055	6.099	30.011	10.445
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		6.099	24.923	10.445	31.134
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(5.044)	(18.824)	19.566	(20.689)

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Venda, Prestação de serviços e locação	16.094	9.854	36.912	109.307
Insumo adquirido de terceiros				
Custo venda de prestação de serviços e de locação	-	-	(12.376)	(59.902)
Matérias, energia, serviços de terceiros e outros	(8.844)	(7.321)	(24.426)	(20.658)
Valor adicionado/(absorvido) bruto	7.250	2.533	110	28.747
Valor líquido produzido/(absorvido)	7.250	2.533	110	28.747
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.797)	24.602	8.550	4.466
Receita com dividendos	36.136	-	36.396	-
Receitas financeiras	356	1.687	2.247	3.045
Valor total adicionado recebido em transferência	34.695	26.289	47.193	7.511
Valor adicionado total a distribuir	41.945	28.822	47.303	36.258
Distribuição do valor adicionado	41.945	28.822	47.303	36.258
Impostos taxas e contribuições				
Federais	1.614	1.300	6.240	8.723
Municipais	361	407	367	412
	1.975	1.707	6.607	9.135
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	8.679	5.578	9.405	5.586
	8.679	5.578	9.405	5.586
Remuneração do capital próprio				
Lucro líquido do período	31.291	21.537	31.291	21.537
	31.291	21.537	31.291	21.537

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis 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 com ABL total de 27.668,76m².

A coligada 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 controlada 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 coligada 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 investida 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. No momento o projeto encontra-se em aprovação.

A investida 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 investida 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 investida 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 coligada 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis estão divulgadas na Nota Explicativa nº 20 - 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. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 3.4.1.

3.2. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis 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:

3.2.1. Custos orçados

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.4.1.

3.2.2. Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

3.2.3. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*")

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na nota explicativa nº 6.

3.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas são uniformes com as políticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações contábeis individuais da Controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações contábeis:

	Participação (%)	
	2023	2022
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100	100
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW5 Participações Ltda.	100	100
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
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.

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com empresas investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Controladora na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3.4. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

3.4.1. Reconhecimento de receita e custos de vendas

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária de empreendimentos já concluídos, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade imobiliária.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa, bem caixa, e saldos positivos em conta movimento. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação ou para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

3.6. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel, contrato de compra e venda e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento da receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

3.7. Provisão de Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

A Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) é estabelecida quando existe uma evidência objetiva que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis

3.8. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente, considerando a taxa de desconto à variação das Notas do Tesouro Nacional (NTN) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

3.9. 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 2023 e 2022 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações contábeis.

3.10. Investimentos

Método de avaliação dos investimentos - equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

3.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. 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 Explicativa nº 16.

3.17. Pronunciamentos contábeis

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

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) Contratos onerosos - Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25)

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo;

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

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

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - i. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

- ii. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. [A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Caixa e bancos	289	186	774	1.345
Aplicações financeiras	766	5.913	29.237	9.100
	<u>1.055</u>	<u>6.099</u>	<u>30.011</u>	<u>10.445</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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Prestação de serviços a receber	284	568	1.481	567
Aluguéis a receber	-	59	1.272	1.401
Contas a receber (FW12) (a)	-	-	-	14.376
	<u>284</u>	<u>627</u>	<u>2.753</u>	<u>16.344</u>

(a) Refere-se ao valor de venda de 27,86% do terreno da investida, valor recebido em 2023.

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Projeto Osasco (a)	20.753	20.814	20.753	20.814
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	50.936	50.301
FWI Castelo 57 (c)	-	-	35.464	29.557
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.742	2.742
Terreno FW8 (d)	-	-	4.440	3.666
Terreno FW12 (e)	-	-	42.534	28.864
Terreno FW14 (f)	-	-	515	369
Terreno FW15 (g)	-	-	27.961	2.557
Terreno FW17 (h)	-	-	24.395	-
Terreno FW18 (i)	-	-	212	-
Terreno FW19 (j)	-	-	45	-
	<u>20.753</u>	<u>20.814</u>	<u>209.997</u>	<u>138.870</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 aprovado e está sendo efetuada a terraplenagem no terreno;

(f) Este projeto em Vinhedo-SP, possui apenas as despesas para aprovação e futura compra de participação do Complexo Vinhedo;

(g) As obras referentes ao projeto de Guarulhos-SP iniciaram em 2023 e a previsão de conclusão da obra é outubro de 2024, com ABL total de 53.321,340m²;

(h) Projeto em Pouso Alegre-MG encontra-se em aprovação;

(i) Projeto em São José dos Pinhais-PR encontra-se em estudo;

(j) Projeto em Poços de Caldas-SP encontra-se em estudo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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.

7. Imobilizado

	Controladora/Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4	2.373	(84)	2.293
Adições	16	74	(244)	90
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20	2.447	(328)	2.139
Adições	7	-	(247)	7
Saldos em 31 de dezembro de 2023	27	2.447	(575)	1.899

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Ativo				
Complexo Vinhedo	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a)	8.955	19.542	-	-
FW7 (b)	4.857	-	4.857	-
	14.296	20.026	5.341	484

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

(b) Refere-se a dividendos a receber da Investida FW7.

FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 370 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 879).

Dividendos recebidos

Em 2023, a Companhia recebeu dividendos de suas investidas no montante de 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), (em 31 de dezembro de 2022 - FW11 - R\$ 1.865; FWI -R\$ 6.930; FW5 - R\$ 30.458; Fulwood Adm - R\$ 28; FW2 - R\$ 610).

Dividendos pagos

Em 2022, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 16.788 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 15.051) aos acionistas.

9. Investimento

9.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.174	41.483	1.117	250	40.057	41.233	6.585	6.483	11.592	12.179	2.867	3.242
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	34.081	32.875	118	2.944	33.963	29.931	(28.475)	(1.937)	36.210	29.927	(26.222)	(1.937)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	53.384	52.991	9.677	20.133	43.707	32.858	10.849	16.952	43.727	32.878	10.849	16.952
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	146.352	146.177	687	852	145.665	145.325	14.872	3.166	56.401	56.245	5.549	1.220
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	4.442	3.670	-	-	4.442	3.670	(38)	(107)	4.442	3.670	(38)	(107)
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	50,00	50,00	11.698	9.933	361	361	11.337	9.572	(9)	(8)	5.681	4.786	(5)	-
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	2.838	3.017	79	56	2.759	2.961	2.174	1.965	2.739	2.931	2.174	1.965
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	46.857	43.248	484	3	46.373	43.245	3.127	3.247	46.373	43.245	3.127	3.247
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.19	7.194	-	-	552	521	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	517	380	-	-	517	380	(11)	(10)	513	380	(14)	(10)
FW15 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	51.610	2.560	29.986	-	21.624	2.560	(926)	(10)	3.005	2.560	(296)	(10)
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100,00	100,00	-	14	1	2	(1)	12	60	40	(1)	12	60	40
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	0,38	-	37.322	-	534	-	36.788	-	1.214	-	78	-	72	-
FW17 Empreend. Imob. Ltda.	100	-	24.064	-	19.898	-	4.166	-	50	-	4.166	-	50	-
FW18 Empreend. Imob. Ltda.	100	-	229	-	48	-	181	-	(8)	-	181	-	(8)	-
FW19 Empreend. Imob. Ltda.	100	-	56	-	-	-	56	-	(23)	-	56	-	(23)	-
FW20 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	-
FW7 Empreend. Imob. Ltda. (c)	0,12	-	24.130	-	799	-	23.331	-	53.859	-	65	-	65	-
Total											<u>215.780</u>	<u>189.334</u>	<u>(1.797)</u>	<u>24.602</u>

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

(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%;

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

9.1.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/23	31/12/22
Saldo inicial	189.334	111.048
(+) Adições (a)	39.910	60.985
(-) Redução de capital (b)	-	(3.566)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	(11.667)	(9.432)
(+) Transações de capital (d)	-	5.702
(-) Outras baixas de investimentos	-	(5)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(1.797)	24.602
Saldo final	<u>215.780</u>	<u>189.334</u>

- (a) Em 2023, refere-se a aportes efetuados na (FWI - 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). Em 2022, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$ 10), (FW5 - R\$ 650), (FW6 - R\$ 11.959), (FW8 - R\$ 1.978), (FW10 - R\$ 2.245), (FW11 - R\$ 45), (FW12 - R\$ 30.130), (FW14 - R\$ 388), (FW15 - R\$ 2.567), (FWI - R\$ 11.000) e (Vinhedo - R\$ 12);
- (b) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 - R\$ 1.649) e (FW5 - R\$ 1.917);
- (c) Em 2023, refere-se à dividendos recebidos da (FW11 - R\$ 2.376), (Fulwood Adm - R\$ 74), (FW2 - R\$ 3.455), (FW6 - R\$ 5.762). Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW11 - R\$ 1.802), (FWI - R\$ 6.930), (Fulwood Adm - R\$ 28), (FW2 - R\$ 610) e (outros - R\$ 63);
- (d) 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° 14.2.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

9.2. Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado:

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.174	41.483	1.117	250	40.057	41.233	6.585	6.483	11.592	12.179	2.867	3.242
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	146.352	146.177	687	852	145.665	145.325	14.872	3.166	56.401	56.245	5.549	1.220
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00	50,00	11.698	9.933	361	361	11.337	9.572	(9)	(8)	5.681	4.786	(5)	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.19	7.194	-	-	552	521	-	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	0,38	-	37.322	-	534	-	36.788	-	1.214	-	78	-	72	-
FW7 Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,12	-	24.130	-	799	-	23.331	-	53.859	-	65	-	65	-
Outros investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	4
Total											<u>74.370</u>	<u>73.731</u>	<u>8.550</u>	<u>4.466</u>

(a) 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%;

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

9.2.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	73.731	49.059
(+) Adições (a)	1.305	13.546
(-) Redução de capital (c)	-	(1.649)
(-) Dividendos recebidos (e)	(9.216)	(610)
(+) Investimento não consolidado (d)	-	3.217
(+) Transações de capital (b)	-	5.702
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	8.550	4.466
Saldos Finais	<u>74.370</u>	<u>73.731</u>

- (a) 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 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 nº 14.2;
- (c) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 - R\$ 1.649);
- (d) Em junho de 2022 houve troca na estrutura societária da FW10 e ela não é mais consolidada;
- (e) Em 2023, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$ 3.455), (FW6 - R\$ 5.761). Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$ 610).

10. Obrigações por compra de imóveis

Refere basicamente ao terreno a pagar da investida FW7.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Terrenos a pagar FW7	-	-	20.193	-
	-	-	20.193	-
Passivo circulante	-	-	8.101	-
Passivo não circulante	-	-	12.092	-

11. Outras contas a pagar

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 da FW15:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Adiantamento para futuro aumento de capital FW15	-	-	20.105	-
	-	-	20.105	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

12. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a)	Controladora		Consolidado	
				31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45	957	2.871	957	2.871
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77	4.417	6.510	4.417	6.510
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,30	4.568	4.667	4.568	4.667
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	4.718	5.500	4.718	5.500
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	3.254	4.813	3.254	4.813
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	10.013	10.056	10.013	10.056
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78	9.684	10.191	9.684	10.191
Cédula bancária (i)	22/11/22	23/11/26	CDI+3,25	9.749	10.000	9.749	10.000
Nota Comercial (ii)	29/09/23	29/08/26	CDI+2,5	-	-	26.503	-
				<u>47.360</u>	<u>54.608</u>	<u>73.863</u>	<u>54.608</u>
Circulante				26.045	9.106	26.045	9.106
Não circulante				21.315	45.502	47.818	45.502

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
2024	-	21.248	-	21.248
2025	9.068	15.655	9.068	15.655
2026	<u>12.247</u>	<u>8.599</u>	<u>38.750</u>	<u>8.599</u>
	<u>21.315</u>	<u>45.502</u>	<u>47.818</u>	<u>45.502</u>

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

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 nº 11.101, de 09 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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

- (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 2023 a Companhia possui Fiança assinada no valor de R\$ 21.199, como garantida da compra do terreno da FW7.

12.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	54.608	35.042	54.608	35.042
Captação de empréstimos	-	30.000	26.504	30.000
Pagamento de principal	(9.144)	(11.091)	(9.144)	(11.091)
Pagamento de juros	(6.597)	(4.636)	(7.228)	(4.636)
Encargos sobre financiamentos	8.493	5.293	8.493	5.293
Encargos alocado no estoque	-	-	630	-
Saldo final	47.360	54.608	73.863	54.608

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 2023 e 2022, 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

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.

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.

14.3. Destinação do resultado

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

- a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social;
- b) 25% do saldo restante, após a alocação definida no item "a" acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório;
- 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 2023, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 51.317 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 45.328), 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

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 2023 e de 2022.

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	
	31/12/23	31/12/22
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	31.291	21.537
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,29	0,20

15. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Receita de venda de imóveis	-	-	5.635	84.299
Receita de prestação de serviços	14.531	8.137	14.844	8.393
Receita de locação	1.563	1.717	16.433	16.614
Receita bruta	16.094	9.854	36.912	109.306
Impostos incidentes	(1.832)	(1.373)	(3.198)	(4.482)
	<u>14.262</u>	<u>8.481</u>	<u>33.714</u>	<u>104.824</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

16. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Custo de imóveis vendidos	(12.376)	(59.902)
	<u>(12.376)</u>	<u>(59.902)</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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Despesa com pessoal	(2.213)	(2.667)	(2.213)	(2.667)
Serviços de terceiros	(4.800)	(4.250)	(7.305)	(4.888)
Condomínio	(777)	268	(847)	80
Outras receitas / despesas	(1.050)	(355)	(1.854)	(152)
	<u>(8.840)</u>	<u>(7.004)</u>	<u>(12.219)</u>	<u>(7.627)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	31.291	21.537	34.231	25.711
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(10.639)	(7.323)	(11.639)	(8.742)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	11.675	8.364	15.282	1.518
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(1.036)	(1.041)	(6.583)	3.050
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.940)</u>	<u>(4.174)</u>

19. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(7.940)	(4.891)	(7.940)	(4.891)
Despesas com swap	(553)	(402)	(553)	(402)
Outras despesas financeiras	(186)	(285)	(912)	(293)
	<u>(8.679)</u>	<u>(5.578)</u>	<u>(9.405)</u>	<u>(5.586)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	337	1.685	2.065	3.043
Outras receitas financeiras	19	2	182	2
	<u>356</u>	<u>1.687</u>	<u>2.247</u>	<u>3.045</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(8.323)</u>	<u>(3.891)</u>	<u>(7.158)</u>	<u>(2.541)</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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Risco de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2023, 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)		9,00% (b)	6,75%	4,50%
Aplicações financeiras (a)	29.237	2.631	1.974	1.316
Empréstimos e financiamentos (a)	(73.863)	6.648	4.986	3.324

(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:

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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

- 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	
			31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	1.055	6.099	30.011	10.445
Contas a receber	Custo amortizado	2	284	627	2.753	16.344
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	14.296	20.026	5.341	484
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	47.360	54.068	73.863	54.068
Fornecedores	Custo amortizado	2	123	64	2.879	1.291

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 2023 e 2022.

21. Informações por segmento

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

22. Seguros

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

Seguradora	Vigência	Limite máximo de garantia
Mapfre	10/10/23 a 10/10/24	174.425

FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

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.

23. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 04 de março de 2024.