

FULWOOD S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023

FULWOOD S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas



Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Fulwood S.A. ("Companhia" ou "FULWOOD"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Informações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referente ao período findo em 31 de março de 2023. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

Visão geral da Companhia

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

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

Comentários da Administração

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o primeiro trimestre de 2023, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A taxa de ocupação no terceiro trimestre subiu levemente em relação ao trimestre anterior, atingindo 98,25%. A taxa de ocupação para os ativos da Fulwood são de 100%.

A Receita operacional Líquida acumulada no primeiro ITR de 2023 foi de R\$ 9.408 milhões. Devido ao custo adicional e aumento do prazo de conclusão da obra, no ativo do Castelo 57 (FWI) em São Roque, foi necessário um ajuste contábil (POC) na FWI. O ajuste do POC foi de (R\$ 12.468MM), trazendo para o DRE (consolidado) uma receita negativa de (R\$ 3.060MM). Este ajuste de receita no valor de (R\$ 12.468MM) será apropriado no segundo trimestre com a conclusão da obra. O comercial da Fulwood vem trabalhando para que o empreendimento esteja locado até a conclusão da obra, já existem empresas em negociação para locação total e parcial do empreendimento, e apenas no primeiro trimestre o empreendimento recebeu 15 visitas, com um total de 388.500m² de demanda, para empresas dos setores de varejo, operador logístico, pet shop, alimentação e autopeças.

A Fulwood, em maio de 2023 concluirá a obra do Castelo 57 em São Roque (foto1). O empreendimento do Castelo 57 possui um ABL total de 61.241,98m². Em janeiro de 2023 a Fulwood iniciou as obras da primeira fase de Betim com um ABL de 43.749,02m² (foto 2).

Nos próximos meses, iniciaremos mais duas obras:

1-) Guarulhos, iniciando em junho/23, o projeto possui um ABL total de 53.321,34m² e entrega programada para agosto/24.

2-) Infinity, iniciando em julho/23, o projeto possui um ABL total 76.771,92m² e entrega programada para dezembro/24.

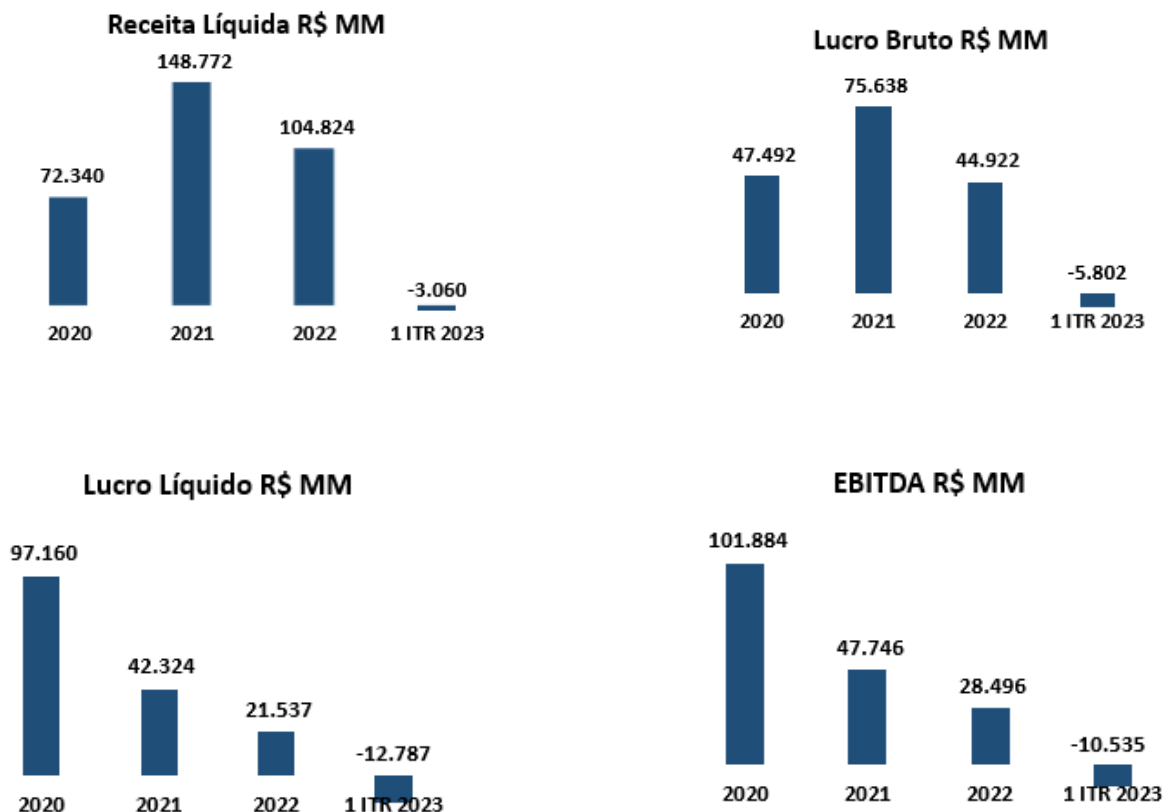


Foto 1



Foto 2

Resultado consolidado



Aquisição de debêntures de sua própria emissão

Não houve emissão para o período.

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos constantes de acordo com os acionistas

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

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

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

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

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

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

Negócio sociais e principais fatos administrativos ocorridos no exercício

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

E - Ambiental

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



S - Social

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





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

| <u>Empresas</u> | <u>Projetos</u> | <u>Controladora/Coligada</u> | <u>Investimento</u> |
|---|-----------------|------------------------------|---------------------|
| FW2 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Unique/Frigelar | Coligada | 11.805 |
| FW1 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Castelo 57 | Controlada | 16.495 |
| FW5 Participações Ltda. | Bloco 2/ML | Controlada | 35.422 |
| FW6 Empreendim. Imobiliários S.A. | Bloco 3 | Coligada | 56.889 |
| FW8 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Infinity | Controlada | 3.475 |
| FW10 Empreendim. Imobiliários Ltda. | GCR | Coligada | 5.587 |
| FW11 Empreendim. Imobiliários Ltda. | BBP/Sor/Master | Controlada | 2.731 |
| FW12 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Betim | Controlada | 46.799 |
| FW14 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Vinhedo | Controlada | 375 |
| FW15 Empreendim. Imobiliários Ltda. | Guarulhos | Controlada | 3.238 |
| Fulwood Administ. de Imóveis Ltda. | Property | Controlada | 3 |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. | Vinhedo | Coligada | 521 |
| Total | | | <u>183.340</u> |

Relacionamento com auditores independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - BDO RCS Auditores Independentes SS - não prestaram, em 2023, serviços que não os relacionados a auditoria externa.

Declaração Diretoria

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações ao período findo em 31 de março de 2023.



Agradecimentos

A administração da Fulwood agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte pelos resultados até agora alcançados.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Fulwood S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

FULWOOD S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

| Ativo | | | | | | Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
|-------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|------------|--|--------------|------------|-------------|------------|---------|
| | Nota | Controladora | | Consolidado | | Nota | Controladora | | Consolidado | | |
| | | 31/03/23 | 31/12/2022 | 31/03/23 | 31/12/2022 | | 31/03/23 | 31/12/2022 | 31/03/23 | 31/12/2022 | |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 5.793 | 6.099 | 14.271 | 10.445 | Empréstimos e financiamentos | 12 | 13.739 | 9.106 | 13.739 | 9.106 |
| Contas a receber | 5 | 65 | 627 | 12.189 | 16.344 | Fornecedores | 10 | 205 | 64 | 2.413 | 1.291 |
| Estoques de imóveis a comercializar | 6 | 20.814 | 20.814 | 142.012 | 138.870 | Adiantamento de clientes | 11 | - | - | 14.575 | 1.635 |
| Impostos a recuperar | | 1.093 | 1.025 | 2.609 | 1.389 | Encargos sociais | | 152 | 129 | 152 | 144 |
| Adiantamento a fornecedores | | - | - | 361 | 272 | Tributos a pagar | | 110 | 190 | 1.122 | 923 |
| Outros créditos | | 10 | 7 | 93 | 7 | Dividendos propostos | 14.3 | 42.645 | 45.328 | 42.645 | 45.328 |
| Partes relacionadas | 8 | 484 | 484 | 484 | 484 | | | 56.851 | 54.817 | 74.646 | 58.427 |
| | | 28.259 | 29.056 | 172.019 | 167.811 | Não circulante | | | | | |
| Imobilizado | 7 | 2.077 | 2.139 | 2.077 | 2.139 | Empréstimos e financiamentos | 12 | 39.488 | 45.502 | 39.488 | 45.502 |
| Partes relacionadas conjunto | 8 | 17.102 | 19.542 | - | - | | | 39.488 | 45.502 | 39.488 | 45.502 |
| | 9 | 183.665 | 189.334 | 74.802 | 73.731 | Patrimônio líquido | | | | | |
| | | 202.844 | 211.015 | 76.879 | 75.870 | Capital social | 14.1 | 107.010 | 107.010 | 107.010 | 107.010 |
| Total do ativo | | | | | | Total do passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| | | 231.103 | 240.071 | 248.898 | 243.681 | Transações de capital | 14.2 | 14.204 | 14.204 | 14.204 | 14.204 |
| | | | | | | Adiantamento p/ futuro aumento de capital | | 7.799 | - | 7.799 | - |
| | | | | | | Reserva legal | | 3.193 | 3.193 | 3.193 | 3.193 |
| | | | | | | Reserva de lucros | 14.4 | 2.558 | 15.345 | 2.558 | 15.345 |
| | | | | | | | | 134.764 | 139.752 | 134.764 | 139.752 |
| | | | | | | | | 231.103 | 240.071 | 248.898 | 243.681 |

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais, exceto quando apresentado de outra forma)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/02/2022 |
| Receita operacional líquida | 15 | 2.116 | 1.606 | (3.060) | 54.177 |
| (-) Custo de vendas | 16 | - | - | (2.742) | (17.226) |
| Lucro bruto | | 2.116 | 1.606 | (5.802) | 36.951 |
| Receitas/(despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 17 | (2.440) | (1.904) | (2.906) | (1.958) |
| Garantia de locação | | - | (113) | (3.052) | (4.270) |
| Tributárias | | (29) | (17) | (150) | (53) |
| Equivalência patrimonial | 9 | (10.416) | 29.547 | 1.361 | 477 |
| Outras despesas operacionais | | - | (199) | (48) | (199) |
| Total de receitas/(despesas) operacionais | | (12.885) | 27.314 | (4.795) | (6.003) |
| tributos | | (10.769) | 28.920 | (10.597) | 30.948 |
| Receitas financeiras | 19 | 204 | 423 | 360 | 780 |
| Despesas financeiras | 19 | (2.222) | (1.134) | (2.272) | (1.136) |
| Resultado financeiro líquido | | (2.018) | (711) | (1.912) | (356) |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | | (12.787) | 28.209 | (12.509) | 30.592 |
| Imposto de Renda e Contribuição social | 18 | - | - | (278) | (2.383) |
| (Prejuízo)/Lucro líquido do exercício | | (12.787) | 28.209 | (12.787) | 28.209 |
| Lucro líquido por ações - R\$ - básico | 14.5 | (0,12) | 0,26 | | |
| Lucro líquido por ações - R\$ - diluído | 14.5 | (0,12) | 0,26 | | |

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| (Prejuízo)/Lucro líquido do exercício | (12.787) | 28.209 | (12.787) | 28.209 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente total | <u>(12.787)</u> | <u>28.209</u> | <u>(12.787)</u> | <u>28.209</u> |

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

| | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital aumento de capital | Transações de capital capital | Reserva legal legal | Reserva de lucros lucros | Lucros acumulados acumulados | Total do patrimônio líquido patrimônio líquido |
|---|----------------|---|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 107.010 | - | 8.502 | 2.116 | 30.156 | - | 147.784 |
| Transações de capital (Nota nº 14.2) | - | - | 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 | - | 7.799 | - | - | - | - | 7.799 |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | - | - | - |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | - | - | (12.787) | (12.787) |
| Constituição de reserva legal | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos mínimos obrigatórios | - | - | - | - | - | - | - |
| Constituição de reserva de lucros | - | - | - | - | (12.787) | 12.787 | - |
| Saldos em 31 de março de 2023 | 107.010 | 7.799 | 14.204 | 3.193 | 2.558 | - | 134.764 |

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais (Prejuízo)/Lucro líquido do exercício | | (12.787) | 28.209 | (12.787) | 28.209 |
| Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais | | | | | |
| Depreciação | 8 | 62 | 59 | 62 | 59 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 10 | 10.416 | (29.547) | (1.361) | (477) |
| Outras resultados em investimentos | 10 | (325) | - | - | - |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | 19 | - | - | 278 | 2.383 |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | 13.1 | 2.212 | 1.134 | 2.212 | 1.134 |
| Aumento/(redução) nos ativos e passivos | | | | | |
| Contas a receber | | 562 | (12) | 4.155 | 923 |
| Estoques de imóveis a comercializar | | - | - | (3.142) | (32.819) |
| Tributos a recuperar | | (68) | (124) | (1.220) | 2.367 |
| Outros créditos | | (3) | 1 | (86) | 10 |
| Adiantamento a fornecedores | | - | - | (89) | 9.290 |
| Fornecedores a pagar | | 141 | (2.053) | 1.122 | 19.605 |
| Pagamento de juros empréstimos | 13.1 | (1.506) | (1.119) | (1.506) | (1.119) |
| Adiantamento de clientes | | - | - | 12.940 | - |
| Encargos sociais | | 23 | (25) | 8 | (25) |
| Tributos a recolher | | (80) | (79) | 194 | (127) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | - | - | (273) | (951) |
| Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais | | (1.353) | (3.556) | 507 | 28.462 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | | |
| Dividendos recebidos | | 4.203 | 24.565 | 1.438 | - |
| Aumento de participações em coligadas/controladas | 10 | (6.792) | (6.966) | (1.148) | 16 |
| Redução de participações em coligadas/controladas | 10 | 607 | - | - | - |
| Aquisição de Bens do Imobilizado | | - | (21) | - | (21) |
| Fluxo de caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de investimento | | (1.982) | 17.578 | 290 | (5) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | 7.799 | - | 7.799 | - |
| Pagamento de principal empréstimos | 13.1 | (2.087) | (2.673) | (2.087) | (2.673) |
| Dividendos propostos pagos | | (2.683) | (3.306) | (2.683) | (3.306) |
| Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento | | 3.029 | (5.979) | 3.029 | (5.979) |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | | (306) | 8.043 | 3.826 | 22.478 |
| Saldo final de caixa e equivalentes de caixa | | 5.793 | 32.966 | 14.271 | 53.612 |
| Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa | | 6.099 | 24.923 | 10.445 | 31.134 |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | | (306) | 8.043 | 3.826 | 22.478 |

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Receitas | | | | |
| Venda, Prestação de serviços e locação | 2.451 | 1.867 | (2.780) | 56.565 |
| Insumo adquirido de terceiros | | | | |
| Custo venda de prestação de serviços e de locação | - | - | (2.742) | (17.226) |
| Matérias, energia, serviços de terceiros e outros | (2.440) | (2.216) | (6.007) | (6.427) |
| Valor adicionado/(absorvido) bruto | 11 | (349) | (11.529) | 32.912 |
| Valor líquido produzido/(absorvido) | 11 | (349) | (11.529) | 32.912 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (10.416) | 29.547 | 1.361 | 477 |
| Receitas financeiras | 204 | 423 | 360 | 780 |
| Valor total adicionado recebido em transferência | (10.212) | 29.970 | 1.721 | 1.257 |
| Valor adicionado total a distribuir | (10.201) | 29.621 | (9.808) | 34.169 |
| Distribuição do valor adicionado | (10.201) | 29.621 | (9.808) | 34.169 |
| Impostos taxas e contribuições | | | | |
| Federais | 255 | 204 | 596 | 4.749 |
| Municipais | 109 | 74 | 111 | 75 |
| | 364 | 278 | 707 | 4.824 |
| Remuneração de capital de terceiros | | | | |
| Despesas financeiras | 2.222 | 1.134 | 2.272 | 1.136 |
| | 2.222 | 1.134 | 2.272 | 1.136 |
| Remuneração do capital próprio | | | | |
| Lucro líquido do período | (12.787) | 28.209 | (12.787) | 28.209 |
| | (12.787) | 28.209 | (12.787) | 28.209 |

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

1. Contextos operacional

Em 30 de junho de 2021 a Fulwood S.A. (“Fulwood” ou “Companhia”), efetuou a transformação do tipo jurídico, a qual passa de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, alterando a antiga denominação da Ful-Log Logística e Participações Ltda. (“Ful-Log”), a qual foi constituída em abril de 2013. A Companhia está localizada na Rua Funchal, nº 375, cj. 41, sala nº 9, Vila Olímpia, São Paulo - SP.

A Fulwood e suas subsidiárias têm como objeto social: (i) a prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns; (ii) movimentação de mercadorias; (iii) gestão de depósitos e armazéns; (iv) prestação de serviços de consultoria na área logística; (v) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeiras e administrativas; (vi) administração e locação de bens próprios; (vii) incorporação de imóveis e participações em fundos de investimentos imobiliários e empreendimentos em geral; (viii) participação em outras sociedades.

1.1. Empreendimentos do Grupo

A coligada FW2 tem por objeto social específico o planejamento, desenvolvimento de projetos, incorporação, desmembramento, divulgação, comercialização, compra, venda e locação de centros logísticos.

A coligada FW6 tem como objeto social: (i) prestação de serviços de logística, transporte de mercadorias, organização de armazéns e depósitos; (ii) a movimentação de mercadorias; (iii) a gestão de depósitos e armazéns, por conta própria e de terceiros; (iv) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista, mesmo que em outros setores econômicos; (v) a locação de imóveis próprios; (vi) a exploração de imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos e frações ideais; (vii) a prestação de serviços de consultoria na área de logística.

A controlada FWI tem por objeto social: (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento do setor aeroportuário na cidade de São Roque - SP.

A 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 que viabilizem o fomento na cidade de Extrema - MG.

A controlada FW8 tem por objeto social: (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Extrema-MG. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

A 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 que viabilizem o fomento na cidade de Governador Ceslo Ramos-SC. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

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

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

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

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

A controlada 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.

1.2. Situação da COVID-19

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 3/2020 (“OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 e nº 03/2020”), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e seus respectivos reflexos nas demonstrações contábeis, no qual destaca a importância da Companhia e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da COVID-19 em suas atividades, a Companhia entende que o impacto da pandemia é muito pequeno e neste momento, não possui efeitos relevantes que impactem as Demonstrações contábeis, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela COVID-19 e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

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

A Companhia iniciou o processo para protocolar perante a CVM o pedido de registro da oferta pública distribuição primário e secundária. Em 12 de novembro de 2021, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do seu Ofício-RIC nº 96/2021/CVM/SEP concedeu o registro na categoria "A" de Companhia aberta com base na documentação constante do Processo SEI Nº 19957.006930/2021-39. O processo de registro da oferta foi concluído na B3 em novembro de 2021, porém em janeiro de 2022 a Companhia protocolou o pedido de desistência e agora espera a melhora da economia para poder efetuar a colocação das ações no mercado novamente.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às informações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Período findo em 31 de março de 2023
 (Em milhares de Reais)

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

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

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

Durante o período findo em 31 de março de 2023, não foram divulgadas novas normas que possam ter impacto nas informações contábeis da Companhia, a Administração mantém o planejamento de adotar as novas normas, divulgadas nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022, na data efetiva, as quais, de acordo com a avaliação prévia da Administração da Companhia não têm impacto significativo em suas informações contábeis.

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Caixa e bancos | 55 | 186 | 1.258 | 1.345 |
| Aplicações financeiras | 5.738 | 5.913 | 13.013 | 9.100 |
| | <u>5.793</u> | <u>6.099</u> | <u>14.271</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 informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(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:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Prestação de serviços a receber | 65 | 568 | 135 | 567 |
| Aluguéis a receber | - | 59 | 1.272 | 1.401 |
| Contas a receber (FW12) (a) | - | - | 10.782 | 14.376 |
| | <u>65</u> | <u>627</u> | <u>12.189</u> | <u>16.344</u> |

(a) Refere-se ao valor a receber referente a venda de 27,86% do terreno da investida, que será recebido durante o exercício de 2023.

6. Estoques de imóveis a comercializar

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Projeto Osasco (a) | 20.814 | 20.814 | 20.814 | 20.814 |
| FW5 Bloco 2 (b) | - | - | 50.301 | 50.301 |
| Castelo 57 São Roque (c) | - | - | 30.243 | 29.557 |
| FW11 (galpões e terreno) | - | - | 2.742 | 2.742 |
| Terreno FW8 (d) | - | - | 3.969 | 3.666 |
| Terreno FW12 (e) | - | - | 30.807 | 28.864 |
| Terreno FW14 (f) | - | - | 369 | 369 |
| Terreno FW15 (g) | - | - | 2.767 | 2.557 |
| | <u>20.814</u> | <u>20.814</u> | <u>142.012</u> | <u>138.870</u> |

- (a) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
 (b) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
 (c) Está em obras com previsão inicial para conclusão em setembro 2022, porém em função de atrasos verificados na terraplanagem do terreno, decorrentes de chuvas e do grau de dureza do solo, além da discussão do adicional de obra com a construtora, a nova entrega do empreendimento ficou para fevereiro de 2023;
 (d) Este projeto encontra-se em aprovação;
 (e) O projeto encontra-se aprovado e a previsão de início da terraplanagem é até o primeiro trimestre de 2023;
 (f) Refere-se as despesas para aquisição de terreno.
 (g) Refere-se as despesas para aprovação de projeto.

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 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 2021 | 4 | 2.373 | (84) | 2.293 |
| Adições | 16 | 74 | - | 90 |
| Depreciação | - | - | (244) | (244) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 20 | 2.447 | (328) | 2.139 |
| Depreciação | - | - | (62) | (62) |
| Saldos em 31 de março de 2023 | 20 | 2.447 | (390) | 2.077 |

8. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Ativo | | | | |
| Complexo Vinhedo | 484 | 484 | 484 | 484 |
| FW5 Participações Ltda. (a) | 17.102 | 19.542 | - | - |
| | 17.586 | 20.026 | 484 | 484 |

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

Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 31 de março de 2023, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 224 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 879).

Dividendos recebidos

Em 2023 a Companhia recebeu dividendos de suas investidas no montante de R\$ 1.763 (FW2 - R\$ 780), (FW6 - R\$ 658), (FW11 - R\$ 300), (ADM - R\$ 25). Em 31 de dezembro de 2022, montante de R\$ 39.891 (FW11 - R\$ 1.865; FWI -R\$ 6.930; FW5 - R\$ 30.458; Fulwood Adm - R\$ 28; FW2 - R\$ 610).

Dividendos pagos

Em 2023, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 2.683 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 15.051) aos acionistas.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

9. Investimento

9.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

| | Participação (%) | | Ativo | | Passivo | | Patrimônio líquido | | Resultado exercício | | Investimentos | | Equivalência | |
|---|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------|----------|---------------------|----------|---------------|----------|--------------|----------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| FW2 Empreend. Imob. Ltda. | 50,00 | 50,00 | 41.604 | 41.483 | 1.120 | 250 | 40.484 | 41.233 | 1.661 | 6.483 | 11.805 | 12.179 | 405 | 3.242 |
| FW1 Empreend. Imob. Ltda. | 100,00 | 100,00 | 31.896 | 32.875 | 15.396 | 2.944 | 16.500 | 29.931 | (18.331) | (1.937) | 16.495 | 29.927 | (18.329) | (1.937) |
| FW5 Participações Ltda. | 100,00 | 100,00 | 53.209 | 52.991 | 17.695 | 20.133 | 35.514 | 32.858 | 2.656 | 16.952 | 35.422 | 32.878 | 2.544 | 16.952 |
| FW6 Empreend. Imob. S.A. | 38,72 | 38,72 | 147.359 | 146.177 | 822 | 852 | 146.537 | 145.325 | 2.474 | 3.166 | 56.889 | 56.245 | 954 | 1.220 |
| FW8 Empreend. Imob. Ltda. (a) | 100,00 | 100,00 | 3.987 | 3.670 | 196 | - | 3.971 | 3.670 | (24) | (107) | 3.475 | 3.670 | (24) | (107) |
| FW10 Empreend. Imob. Ltda. (d) | 50,00 | 50,00 | 11.536 | 9.933 | 362 | 361 | 11.174 | 9.572 | 2 | (8) | 5.587 | 4.786 | 1 | - |
| FW11 Empreend. Imob. Ltda. (a) | 100,00 | 100,00 | 2.838 | 3.017 | 76 | 56 | 2.762 | 2.961 | 536 | 1.965 | 2.731 | 2.931 | 536 | 1.965 |
| FW12 Empreend. Imob. Ltda. (a) | 100,00 | 100,00 | 48.467 | 43.248 | 1.669 | 3 | 46.798 | 43.245 | 3.553 | 3.247 | 46.799 | 43.245 | 3.553 | 3.247 |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (b) | 7,08 | 7,08 | 11.403 | 11.403 | 4.209 | 4.209 | 7.194 | 7.194 | - | - | 521 | 521 | - | - |
| FW14 Empreend. Imob. Ltda. (c) | 100,00 | 100,00 | 379 | 380 | - | - | 379 | 380 | (5) | (10) | 375 | 380 | (9) | (10) |
| FW15 Empreend. Imob. Ltda. (c) | 100,00 | 100,00 | 2.981 | 2.560 | 14 | - | 2.967 | 2.560 | (62) | (10) | 3.238 | 2.560 | (62) | (10) |
| Fulwood Administração de Imóveis Ltda. (c) | 100,00 | 100,00 | 4 | 14 | 1 | 2 | 3 | 12 | 15 | 40 | 3 | 12 | 15 | 40 |
| Total | | | | | | | | | | | 183.340 | 189.334 | (10.416) | 24.602 |

(a) Empresa criada em 2021, para alocação de novos projetos;

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

(c) Empresas constituídas em 2021 sem projeto específico.

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

9.1.1. Movimentação dos investimentos

| | 31/03/23 | 31/12/22 |
|---|----------|----------|
| Saldo inicial | 189.334 | 111.048 |
| (+) Adições (a) | 6.792 | 60.985 |
| (-) Redução de capital (b) | (607) | (3.566) |
| (-) Recebimento de dividendos desproporcional (c) | (1.763) | (9.432) |
| (+) Transações de capital (d) | - | 5.702 |
| (-) Outras adições/baixas de investimentos | 325 | (5) |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | (10.416) | 24.602 |
| Saldo final | 183.665 | 189.334 |

(a) Em 2023 refere-se a aportes efetuados na (FW6 - R\$ 348), (FW1 - R\$ 4.900), (FW10 - R\$ 800), (FW14 - R\$4), (FW15 - R\$ 740). Em 2022 (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), (FW1 - R\$11.000) e (Vinhedo - R\$12);

(b) Em 2023, refere-se à redução na (FW8 - R\$ 171), (FW11 - R\$ 436). Em 2022 (FW2 - R\$ 1.649) e (FW5 - R\$ 1.917);

(c) Em 2023 refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$ 780), (FW6 - R\$ 658), (FW11 - R\$ 300), (ADM - R\$ 25). Em 2022 (FW11 - R\$1.802), (FW1 - 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 nº 14.2.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

9.2. Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado

| | Participação (%) | | Ativo | | Passivo | | Patrimônio Líquido | | Resultado exercício | | Investimentos | | Equivalência | |
|---|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------|----------|---------------------|----------|---------------|----------|--------------|----------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| FW2 Empreend. Imob. Ltda.e | 50,00 | 50,00 | 41.604 | 41.483 | 1.120 | 250 | 40.484 | 41.233 | 1.661 | 6.483 | 11.805 | 12.179 | 405 | 3.242 |
| FW6 Empreend. Imob. S.A. | 38,72 | 38,72 | 147.359 | 146.177 | 822 | 852 | 146.537 | 145.325 | 2.474 | 3.166 | 56.889 | 56.245 | 954 | 1.220 |
| FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b) | 50,00 | 50,00 | 11.536 | 9.933 | 362 | 361 | 11.174 | 9.572 | 2 | (8) | 5.587 | 4.786 | 1 | - |
| Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (a) | 7,08 | 7,08 | 11.403 | 11.403 | 4.209 | 4.209 | 7.194 | 7.194 | - | - | 521 | 521 | - | - |
| Outros investimentos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 4 |
| Total | | | | | | | | | | | 74.802 | 73.731 | 1.361 | 4.466 |

- (a) Em 25 de junho de 2021, a Companhia efetuou a aquisição de participação em Vinhedo no valor de R\$ 2.573 (7,08%), sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado. No momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento.
- (b) Em junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$10.000, onde houve o ingresso de novo sócio, com isso a Fulwood foi diluída passando dos 100% para 50%.

9.2.1. Movimentação dos investimentos

| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------|
| Saldos iniciais | 73.731 | 49.059 |
| (+) Adições (a) | 1.148 | 13.546 |
| (-) Redução de capital (c) | - | (1.649) |
| (-) Dividendos recebidos (e) | (1.438) | (610) |
| (+) Investimento não consolidado (d) | - | 3.217 |
| (+) Transações de capital (b) | - | 5.702 |
| (+/-) Resultado de equivalência patrimonial | 1.361 | 4.466 |
| Saldos Finais | 74.802 | 73.731 |

- (a) Em 2023, refere-se à aportes efetuados na (FW6 - R\$ 348), (FW10 - R\$ 800). Em 2022, (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\$ 780), (FW6 - R\$ 658). Em 2022 da (FW2 - R\$610).

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

10. Fornecedores

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Fornecedores (a) | 187 | 64 | 2.391 | 1.291 |
| Outras contas a pagar | 18 | - | 22 | - |
| | <u>205</u> | <u>64</u> | <u>2.413</u> | <u>1.291</u> |

(a) O saldo refere-se basicamente aos fornecedores a pagar da FWI e FW12.

11. Adiantamento de clientes

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|--------------|----------|---------------|--------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Adiantamento de clientes | - | - | 14.575 | 1.635 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>14.575</u> | <u>1.635</u> |

12. Empréstimos e financiamentos

| Modalidade | Início | Venc. | Taxa (% a.a) | Controladora e Consolidado | |
|---------------------|----------|----------|--------------|----------------------------|---------------|
| | | | | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Cédula bancária (i) | 15/06/18 | 17/06/24 | IPCA+8,45 | 2.871 | 2.871 |
| Cédula bancária (i) | 25/08/20 | 25/08/25 | 9,77 | 6.510 | 6.510 |
| Cédula bancária (i) | 25/09/20 | 25/09/24 | CDI+4,30 | 4.667 | 4.667 |
| Cédula bancária (i) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54 | 5.500 | 5.500 |
| Cédula bancária (i) | 25/09/20 | 25/09/25 | CDI+5,54 | 4.813 | 4.813 |
| Cédula bancária (i) | 15/09/22 | 15/10/26 | CDI+3,50 | 10.056 | 10.056 |
| Cédula bancária (i) | 14/10/22 | 13/10/26 | CDI+2,78 | 10.191 | 10.191 |
| Cédula bancária (i) | 22/11/22 | 23/11/26 | CDI+3,25 | 10.000 | 10.000 |
| | | | | <u>53.227</u> | <u>54.608</u> |
| Circulante | | | | 13.739 | 9.106 |
| Não circulante | | | | 39.488 | 45.502 |

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

| | 31/03/23 | 31/12/22 |
|---------|---------------|---------------|
| 2024/25 | 20.149 | 21.248 |
| 2025/26 | 13.658 | 15.655 |
| 2026 | 5.681 | 8.599 |
| | <u>39.488</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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Período findo em 31 de março de 2023
 (Em milhares de Reais)

12.1. Movimentação do exercício

| | Controladora e Consolidado | |
|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Saldo inicial | 54.608 | 35.042 |
| Captação de empréstimos | - | 30.000 |
| Pagamento de principal | (2.087) | (11.091) |
| Pagamento de juros | (1.506) | (4.636) |
| Encargos sobre financiamentos | 2.212 | 5.293 |
| Saldo final | <u>53.227</u> | <u>54.608</u> |

13. Provisão para demandas judiciais

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

Perda possível

A Coligada FW2 possui processo de natureza civil classificado como perda possível pelos assessores jurídicos, cujo valor requerido na ação em 31 de março de 2023 totaliza R\$ 3.145.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 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).

Em 26 de junho de 2021, foi efetuado a Alteração de Contrato Social para Transformação de Sociedade Empresária Limitada em Sociedade por ações e no mesmo ato, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 107.000 mediante a emissão de 107.010.000 novas ações ordinárias, sendo conversão de adiantamento para futuro aumento de capital de R\$ 413, conversão de transações de capital de R\$ 31.743 e conversão de reserva de lucros de R\$ 74.844.

14.2. Transações de capital

Nos anos de 2015 e 2016, quando do aumento de capital em função da entrada do novo quotista Olgerbea Participações Imobiliárias Ltda. na sociedade da investida FW2, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$ 5.756 mil, registrado no patrimônio líquido, esse saldo foi capitalizado em 2021, vide Nota Explicativa nº 10.1.

No primeiro trimestre de 2022 e em 2021, quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$ 5.702 e R\$ 34.489 mil, sendo o montante de R\$ 25.987 capitalizado em 2021, vide Nota Explicativa nº 9.1.

14.3. Destinação do resultado

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

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

Em 31 de março de 2023, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 42.645 (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.

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 março de 2023 e de 2022.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

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 | |
|---|--------------|----------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício (Em R\$ mil) | (12.787) | 28.209 |
| Quantidade ações (em milhares) | 107.010 | 107.010 |
| Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - (Em R\$) | (0,12) | 0,26 |

15. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Receita de venda de imóveis | - | - | (8.940) | 48.693 |
| Receita de prestação de serviços | 2.178 | 1.490 | 2.267 | 1.536 |
| Receita de locação | 273 | 377 | 3.893 | 6.336 |
| Receita bruta | 2.451 | 1.867 | (2.780) | 56.565 |
| Impostos incidentes | (335) | (261) | (280) | (2.388) |
| | <u>2.116</u> | <u>1.606</u> | <u>(3.060)</u> | <u>54.177</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 112A, divulgando a conciliação da receita bruta tributável e outras contas de controle.

16. Custo dos imóveis vendidos

| | Consolidado | |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Custo de imóveis vendidos | (2.742) | (17.226) |
| | <u>(2.742)</u> | <u>(17.226)</u> |

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

17. Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Despesa com pessoal | (765) | (606) | (765) | (606) |
| Serviços de terceiros | (1.136) | (1.102) | (1.353) | (1.152) |
| Condomínio | (330) | (63) | (334) | (75) |
| Outras receitas / despesas | (209) | (133) | (454) | (125) |
| | <u>(2.440)</u> | <u>(1.904)</u> | <u>(2.906)</u> | <u>(1.958)</u> |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------|--------------|----------------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | (12.787) | 28.209 | (12.509) | 30.592 |
| Aliquota vigente | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa nominal | 4.348 | (9.591) | 4.253 | (10.401) |
| Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes | | | | |
| Resultado da equivalência patrimonial | (3.541) | 10.046 | 463 | 162 |
| Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal | (807) | (455) | (4.994) | 7.856 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(278)</u> | <u>(2.383)</u> |

19. Resultado financeiro líquido

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros sobre empréstimos | (2.095) | (1.031) | (2.095) | (1.031) |
| Despesas com swap | (117) | (103) | (117) | (103) |
| Outras despesas financeiras | (10) | - | (60) | (2) |
| | <u>(2.222)</u> | <u>(1.134)</u> | <u>(2.272)</u> | <u>(1.136)</u> |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 202 | 422 | 358 | 779 |
| Outras receitas financeiras | 2 | 1 | 2 | 1 |
| | <u>204</u> | <u>423</u> | <u>360</u> | <u>780</u> |
| Resultado financeiro líquido | <u>(2.018)</u> | <u>(711)</u> | <u>(1.912)</u> | <u>(356)</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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Período findo em 31 de março de 2023
 (Em milhares de Reais)

Em 31 de março 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) | | 12,50% (b) | 9,38% | 6,25% |
| Aplicações financeiras (a) | 13.013 | 1.627 | 1.221 | 813 |
| Empréstimos e financiamentos (a) | (53.227) | 6.653 | 4.993 | 3.327 |

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI;

(b) Conforme relatório Focus Banco Central, cenário para 2023.

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

- 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 | |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------|--------------|----------|-------------|----------|
| | | | 31/03/23 | 31/12/22 | 31/03/23 | 31/12/22 |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | Valor justo por meio do resultado | 2 | 5.793 | 6.099 | 12.271 | 10.445 |
| Contas a receber | Custo amortizado | 2 | 65 | 627 | 12.189 | 16.344 |
| Partes relacionadas | Custo amortizado | 2 | 17.586 | 20.026 | 484 | 484 |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | Custo amortizado | 2 | 53.227 | 54.068 | 53.227 | 54.068 |
| Fornecedores | Custo amortizado | 2 | 205 | 64 | 2.413 | 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 março de 2023 e 31 de dezembro de 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. Compromissos assumidos em projetos em andamento

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Os métodos e procedimentos para apuração das receitas e custos estão descritos na Nota nº 3.4.1. das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de Reais)

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

| | |
|---|----------------|
| (i) Receita de Vendas a apropriar de unidades vendidas | 31/03/23 |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Receita de vendas contratadas | 141.716 |
| (b) Receita de vendas apropriadas Líquidas | |
| Receita de Vendas Apropriadas | 127.397 |
| Distrato - receitas estornadas | - |
| Total | <u>127.397</u> |
| Receita de vendas a apropriar (a-b) | <u>14.319</u> |
| (ii) Receita Indenização por distrato | 31/03/23 |
| Total | <u>-</u> |
| (iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita | 31/03/23 |
| Total | <u>-</u> |
| (iv) Provisão para distrato (passivo) | 31/03/23 |
| Ajustes em receitas apropriadas | - |
| Ajustes em contas a receber de clientes | - |
| Receita por indenização por distrato | - |
| Ajustes em adiantamento de clientes | - |
| Total | <u>-</u> |
| (v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas | 31/03/23 |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 110.398 |
| Custo Incorrido Líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (99.243) |
| Encargos financeiros apropriados | |
| (c) Distrato - Custos de construção | - |
| Distrato - encargos financeiros | - |
| Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c) | <u>11.155</u> |
| (vi) Custo orçado a apropriar em estoque | 31/03/23 |
| Empreendimentos em construção | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | 27.600 |
| Custo Incorrido líquido | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (24.810) |
| Encargos financeiros apropriados | |
| Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b) | <u>2.790</u> |

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Período findo em 31 de março de 2023
 (Em milhares de Reais)

23. Seguros (Não Auditado)

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

| Seguradora | Vigência | Limite máximo de garantia |
|------------|---------------------|---------------------------|
| Mapfre | 10/10/22 a 10/10/23 | R\$ 147.000 |

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

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

24. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 31 de março de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

| Notas | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | 31/03/23 | 31/03/22 | 31/03/23 | 31/03/22 |
| Transação de capital | - | 5.702 | - | 5.702 |
| | - | 5.702 | - | 5.702 |

25. Eventos subsequentes

Supremo Tribunal Federal (“STF”) muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 - Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 - Recurso Extraordinário nº 955.227.

Tema 881 - Recursos Extraordinário nº 949.297

Limites da coisa julgada em matéria tributária, notadamente diante de julgamento, em controle concentrado pelo Supremo Tribunal Federal, que declara a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado.

Tema 885 - Recurso Extraordinário nº 955.227

Efeitos das decisões do Supremo Tribunal Federal em controle difuso de constitucionalidade sobre a coisa julgada formada nas relações tributárias de trato continuado.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que desde a sua data de constituição em 1998, não foi citada em nenhum processo de polo ativo ou passivo. Adicionalmente, a empresa não se beneficiou tributariamente de nenhuma decisão anteriormente julgada em última instância no STF.

Diante dos fatos supracitados, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas informações trimestrais de 31 de março de 2023.

26. Aprovação das informações trimestrais intermediárias

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas em 15 de maio de 2023.