

FULWOOD S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas

Em 30 de junho de 2023

FULWOOD S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023

Conteúdo

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 - método indireto

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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"), identificadas como Controladora e Consolidado, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findo nessa data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 a NBC TG 21 (R4), 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 com a NBC TG 21 (R4) e IAS 34, 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 às informações contábeis intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG (R4) e com a norma internacional IAS 34, 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, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às 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 na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 1º de março de 2024.

FULWOOD S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado			Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/23	31/12/2022	30/06/23	31/12/2022			30/06/23	31/12/2022	30/06/23	31/12/2022
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.647	6.099	11.674	10.445	Empréstimos e financiamentos	12	16.465	9.106	16.465	9.106
Contas a receber	5	196	627	9.777	16.344	Fornecedores		272	64	1.419	1.291
Estoques de imóveis a comercializar	6	20.814	20.814	151.180	138.870	Outras contas a pagar	10	-	-	5.992	-
Impostos a recuperar		1.186	1.025	2.301	1.389	Adiantamento de clientes	11	-	-	4.588	1.635
Adiantamento a fornecedores		-	-	4	272	Encargos sociais		130	129	130	144
Outros créditos		11	7	65	7	Tributos a pagar		141	190	1.099	923
Partes relacionadas	8	484	484	484	484	Dividendos propostos	14.3	54.288	45.328	54.288	45.328
		25.338	29.056	175.485	167.811			71.296	54.817	83.981	58.427
Imobilizado	7	2.017	2.139	2.017	2.139	Não circulante					
Partes relacionadas	8	14.472	19.542	-	-	Empréstimos e financiamentos	12	35.059	45.502	35.059	45.502
controladas em conjunto	9	197.527	189.334	74.537	73.731			35.059	45.502	35.059	45.502
		214.016	211.015	76.554	75.870	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		3.193	3.193	3.193	3.193
						Reserva de lucros	14.4	342	15.345	342	15.345
								132.999	139.752	132.999	139.752
Total do ativo		239.354	240.071	252.039	243.681	Total do passivo e patrimônio líquido		239.354	240.071	252.039	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 30 de junho de 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022
Receita operacional líquida	15	3.512	5.628	1.467	3.073	16.936	13.876	16.643	70.820
(-) Custo de vendas	16	-	-	-	-	(7.780)	(10.522)	(11.590)	(28.816)
Lucro bruto		3.512	5.628	1.467	3.073	9.156	3.354	5.053	42.004
Receitas/(despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	17	(2.202)	(4.642)	(1.523)	(3.427)	(2.633)	(5.539)	(1.518)	(3.476)
Garantia de locação		-	-	-	(113)	(3.051)	(6.103)	(2.478)	(6.748)
Tributárias		(49)	(78)	(58)	(75)	(157)	(307)	(109)	(162)
Equivalência patrimonial	9	3.629	(6.787)	1.919	31.466	2.197	3.558	949	1.426
Outras receitas / despesas operacionais		10.334	10.334	(6)	(205)	10.521	10.473	(6)	(205)
Total de receitas/(despesas) operacionais		11.712	(1.173)	332	27.646	6.877	2.082	(3.162)	(9.165)
tributos		15.224	4.455	1.799	30.719	16.033	5.436	1.891	32.839
Receitas financeiras	19	96	300	719	1.142	336	696	1.283	2.063
Despesas financeiras	19	(2.191)	(4.413)	(1.183)	(2.317)	(2.195)	(4.467)	(1.183)	(2.319)
Resultado financeiro líquido		(2.095)	(4.113)	(464)	(1.175)	(1.859)	(3.771)	100	(256)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		13.129	342	1.335	29.544	14.174	1.665	1.991	32.583
Imposto de Renda e Contribuição social	18	-	-	-	-	(1.045)	(1.323)	(656)	(3.039)
Lucro líquido do período		13.129	342	1.335	29.544	13.129	342	1.335	29.544
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	14.5	0,12	0,00	0,01	0,28				
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	14.5	0,12	0,00	0,01	0,28				

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 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022
Lucro líquido do período	13.129	342	1.335	29.544	13.129	342	1.335	29.544
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>13.129</u>	<u>342</u>	<u>1.335</u>	<u>29.544</u>	<u>13.129</u>	<u>342</u>	<u>1.335</u>	<u>29.544</u>

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

FULWOOD S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva legal legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados acumulados	Total do patrimônio líquido 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	-	8.250	-	-	-	-	8.250
Dividendos propostos	-	-	-	-	(15.345)	-	(15.345)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	342	342
Saldos em 30 de junho de 2023	107.010	8.250	14.204	3.193	-	342	132.999

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 30 de junho de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		342	29.544	342	29.544
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	125	119	125	119
Resultado de equivalência patrimonial	10	6.787	(31.466)	(3.558)	(1.426)
Outras resultados em investimentos	10	(6)	-	(7)	-
Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	-	-	1.323	2.383
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13.1	4.397	2.319	4.397	2.319
Aumento/(redução) nos ativos e passivos					
Contas a receber		431	(19)	6.567	10.162
Estoques de imóveis a comercializar		-	(122)	(12.310)	(34.573)
Tributos a recuperar		(161)	(311)	(912)	2.617
Outros créditos		(4)	(12)	(58)	(3)
Adiantamento a fornecedores		-	-	268	10.527
Fornecedores a pagar		208	(2.093)	128	5.088
Outras contas a pagar		-	-	5.992	-
Pagamento de juros empréstimos	13.1	(3.320)	(2.304)	(3.320)	(2.304)
Adiantamento de clientes		-	-	2.953	3.436
Encargos sociais		1	2	(14)	2
Tributos a recolher		(49)	(50)	1.205	55
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2.352)	(2.136)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais		8.751	(4.393)	769	25.810
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos		9.939	32.120	3.983	-
Perda de consolidação em coligadas/controladas		-	-	-	(3.221)
Aumento de participações em coligadas/controladas	10	(20.279)	(22.759)	(1.224)	(4.159)
Redução de participações em coligadas/controladas	10	436	49	-	49
Aquisição de Bens do Imobilizado		(3)	(74)	(3)	(74)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de investimento		(9.907)	9.336	2.756	(7.405)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para futuro aumento de capital		8.250	-	8.250	-
Pagamento de principal empréstimos	13.1	(4.161)	(5.347)	(4.161)	(5.347)
Dividendos propostos pagos		(6.385)	(7.972)	(6.385)	(7.972)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(2.296)	(13.319)	(2.296)	(13.319)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(3.452)	(8.376)	1.229	5.086
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		2.647	16.547	11.674	36.220
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		6.099	24.923	10.445	31.134
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(3.452)	(8.376)	1.229	5.086

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 30 de junho de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas				
Venda, Prestação de serviços e locação	6.394	3.588	14.911	73.901
Insumo adquirido de terceiros				
Custo venda de prestação de serviços e de locação	-	-	(10.522)	(28.816)
Matérias, energia, serviços de terceiros e outros	5.692	(3.745)	(1.168)	(10.429)
Valor adicionado/(absorvido) bruto	12.086	(157)	3.221	34.656
Valor líquido produzido/(absorvido)	12.086	(157)	3.221	34.656
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(6.787)	31.466	3.558	1.426
Receitas financeiras	300	1.142	696	2.063
Valor total adicionado recebido em transferência	(6.487)	32.608	4.254	3.489
Valor adicionado total a distribuir	5.599	32.451	7.475	38.145
Distribuição do valor adicionado	5.599	32.451	7.475	38.145
Impostos taxas e contribuições				
Federais	663	449	2.481	6.139
Municipais	181	141	185	143
	844	590	2.666	6.282
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	4.413	2.317	4.467	2.319
	4.413	2.317	4.467	2.319
Remuneração do capital próprio				
Lucro líquido do período	342	29.544	342	29.544
	342	29.544	342	29.544

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 administração e gestão de imóveis próprios e de terceiros; (ii) a comercialização (compra e venda) e locação de imóveis próprios; (iii) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria na área imobiliária; (iv) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeiras e administrativas e (v) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

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, Jundiá-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 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. 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 demonstrações 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 30 de junho 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 30 de junho 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	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Caixa e bancos	35	186	38	1.345
Aplicações financeiras	2.612	5.913	11.636	9.100
	<u>2.647</u>	<u>6.099</u>	<u>11.674</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 30 de junho 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. Não existem parcelas vencidas.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Prestação de serviços a receber	196	568	213	567
Aluguéis a receber	-	59	2.376	1.401
Contas a receber (FW12) (a)	-	-	7.188	14.376
	<u>196</u>	<u>627</u>	<u>9.777</u>	<u>16.344</u>

(a) Refere-se ao valor a receber referente a venda de 27,86% do terreno da investida, que foi recebido durante o montante de R\$ 7.188 no exercício de 2023.

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Projeto Osasco (a)	20.814	20.814	20.814	20.814
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	50.767	50.301
FWI Castelo 57 (c)	-	-	32.188	29.557
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.742	2.742
Terreno FW8 (d)	-	-	4.185	3.666
Terreno FW12 (e)	-	-	35.098	28.864
Terreno FW14 (f)	-	-	480	369
Terreno FW15 (g)	-	-	4.906	2.557
	<u>20.814</u>	<u>20.814</u>	<u>151.180</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;

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

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho 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	(244)	90
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20	2.447	(328)	2.139
Adições	2	-	(124)	2
Saldos em 30 de junho de 2023	22	2.447	(452)	2.017

8. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

Os montantes classificados no ativo 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	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Ativo				
Complexo Vinhedo	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a)	14.472	19.542	-	-
	14.956	20.026	484	484

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

Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 30 de junho de 2023, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 274 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 879).

Dividendos recebidos

Em 2023 a Companhia recebeu dividendos de suas investidas no montante de R\$ 4.869 (FW2 - R\$ 1.815), (FW6 - R\$ 2.168), (FW11 - R\$ 850), (ADM - R\$ 36). 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\$ 6.385 (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 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

9. Investimento

9.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Investimentos		Equivalência	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.150	41.483	1.117	250	40.033	41.233	3.280	6.483	11.579	12.179	1.215	3.242
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	33.481	32.875	5.494	2.944	27.987	29.931	(19.947)	(1.937)	27.982	29.927	(19.945)	(1.937)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	53.206	52.991	14.883	20.133	38.323	32.858	5.465	16.952	38.343	32.878	5.465	16.952
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	146.927	146.177	950	852	145.977	145.325	5.903	3.166	56.722	56.245	2.277	1.220
FW7 Empreend. Imob. Ltda	0,12	-	48.721	-	1.402	-	47.319	-	56.901	-	73	-	68	-
FW8 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	4.186	3.670	350	-	3.836	3.670	(32)	(107)	3.836	3.670	(32)	(107)
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (d)	50,00	50,00	11.636	9.933	367	361	11.269	9.572	(3)	(8)	5.635	4.786	(1)	-
FW11 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	2.835	3.017	57	56	2.778	2.961	1.102	1.965	2.757	2.931	1.102	1.965
FW12 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	46.894	43.248	546	3	46.348	43.245	3.103	3.247	46.372	43.245	3.126	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	-	-	528	521	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	481	380	3	-	113	380	(6)	(10)	476	380	(9)	(10)
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	9.053	2.560	113	-	8.940	2.560	(83)	(10)	3.217	2.560	(83)	(10)
Fulwood Administração de Imóveis Ltda. (c)	100,00	100,00	8	14	1	2	7	12	30	40	7	12	30	40
Total											197.527	189.334	(6.787)	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

	30/06/23	31/12/22
Saldo inicial	189.334	111.048
(+) Adições (a)	20.279	60.985
(-) Redução de capital (b)	(436)	(3.566)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	(4.869)	(9.432)
(+) Transações de capital (d)	-	5.702
(+/-) Outras adições/baixas de investimentos	6	(5)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(6.787)	24.602
Saldo final	197.527	189.334

(a) Em 2023 refere-se a aportes efetuados na (FWI - R\$ 18.002), (FW6 - R\$ 369), (FW7 - R\$ 5), (FW8 - R\$ 198), (FW10 - R\$ 850), (FW11 - R\$ 10), (FW14 - R\$ 104), (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), , (FWI - R\$11.000) e (Vinhedo - R\$12);

(b) Em 2023, refere-se à redução na (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\$ 1.815), (FW6 - R\$ 2.168), (FW11 - R\$ 850), (ADM - R\$ 36). Em 2022 (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 nº 14.2.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

9.2. Detalhes e composição dos investimentos - Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado do período		Investimentos		Equivalência	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.150	41.483	1.117	250	40.033	41.233	3.280	6.483	11.579	12.179	1.215	3.242
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	146.927	146.177	950	852	145.977	145.325	5.903	3.166	56.722	56.245	2.277	1.220
FW7 Empreend. Imob. Ltda	0,12	-	48.721	-	1.402	-	47.319	-	56.901	-	73	-	68	-
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	50,00	50,00	11.636	9.933	367	361	11.269	9.572	(3)	(8)	5.635	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	-	-	528	521	-	-
Outros investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	4
Total											74.537	73.731	3.558	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

	30/06/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	73.731	49.059
(+) Adições (a)	1.224	13.546
(-) Redução de capital (c)	-	(1.649)
(-) Dividendos recebidos (e)	(3.983)	(610)
(+) Investimento não consolidado (d)	-	3.217
(+) Transações de capital (b)	-	5.702
(+/-) Outras adições/baixas de investimentos	7	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	3.558	4.466
Saldos Finais	74.537	73.731

- (a) Em 2023, refere-se à aportes efetuados na (FW6 - R\$ 369), (FW7 - R\$ 5), (FW10 - R\$ 850). 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\$ 1.815), (FW6 - R\$ 2.168). Em 2022 da (FW2 - R\$610).

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

10. 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	-	-	5.992	-
	-	-	5.992	-

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.

12. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a)	Controladora e Consolidado	
				30/06/23	31/12/22
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45	1.917	2.871
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77	5.605	6.510
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,30	4.617	4.667
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	5.103	5.500
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	3.938	4.813
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	10.071	10.056
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78	10.273	10.191
Cédula bancária (i)	22/11/22	23/11/26	CDI+3,25	10.000	10.000
				51.524	54.608
Circulante				16.465	9.106
Não circulante				35.059	45.502

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	30/06/23	31/12/22
2024/25	18.885	21.248
2025/26	11.602	15.655
2026	4.572	8.599
	35.059	45.502

(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 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

12.1. Movimentação do período

	Controladora e Consolidado	
	30/06/23	31/12/22
Saldo inicial	54.608	35.042
Captação de empréstimos	-	30.000
Pagamento de principal	(4.161)	(11.091)
Pagamento de juros	(3.320)	(4.636)
Encargos sobre financiamentos	4.397	5.293
Saldo final	51.524	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 30 de junho 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 30 de junho de 2023, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 54.288 (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 30 de junho 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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por ações:

	Controladora	
	30/06/23	30/06/22
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	342	29.544
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,00	0,28

15. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre 30/06/23	Acumulado 30/06/23	Trimestre 30/06/22	Acumulado 30/06/22	Trimestre 30/06/23	Acumulado 30/06/23	Trimestre 30/06/22	Acumulado 30/06/22
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	9.986	1.046	13.879	62.572
Receita de prestação de serviços	3.534	5.712	1.335	2.825	3.609	5.876	1.394	2.930
Receita de locação	409	682	386	763	4.096	7.989	2.063	8.399
Receita bruta	3.943	6.394	1.721	3.588	17.691	14.911	17.336	73.901
Impostos incidentes	(431)	(766)	(254)	(515)	(755)	(1.035)	(693)	(3.081)
	<u>3.512</u>	<u>5.628</u>	<u>1.467</u>	<u>3.073</u>	<u>16.936</u>	<u>13.876</u>	<u>16.643</u>	<u>70.820</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.

16. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado			
	Trimestre 30/06/23	Acumulado 30/06/23	Trimestre 30/06/22	Acumulado 30/06/22
Custo com venda de imóveis	(7.780)	(10.522)	(11.590)	(28.816)
	<u>(7.780)</u>	<u>(10.522)</u>	<u>(11.590)</u>	<u>(28.816)</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			
	Trimestre 30/06/23	Acumulado 30/06/23	Trimestre 30/06/22	Acumulado 30/06/22	Trimestre 30/06/23	Acumulado 30/06/23	Trimestre 30/06/22	Acumulado 30/06/22
Despesa com pessoal	(478)	(1.243)	(689)	(1.295)	(478)	(1.243)	(689)	(1.295)
Serviços de terceiros	(1.095)	(2.231)	(828)	(2.794)	(1.440)	(2.793)	(867)	(2.019)
Condomínio	(330)	(660)	(66)	(129)	(355)	(689)	(106)	(181)
Outras receitas / despesas	(299)	(508)	60	(73)	(360)	(814)	144	19
	<u>(2.202)</u>	<u>(4.642)</u>	<u>(1.523)</u>	<u>(3.427)</u>	<u>(2.633)</u>	<u>(5.539)</u>	<u>(1.518)</u>	<u>(3.476)</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/23	30/06/22	30/06/23	30/06/22
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	342	29.544	1.665	32.583
Aliquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(116)	(10.045)	(566)	(11.078)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	1.206	10.698	724	485
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(1.090)	(653)	(1.481)	7.554
	-	-	(1.323)	(3.039)

19. Resultado financeiro líquido

	Controladora				Consolidado			
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
	30/06/23	30/06/23	30/06/22	30/06/22	30/06/23	30/06/23	30/06/22	30/06/22
Despesas financeiras								
Juros sobre empréstimos	(2.049)	(4.144)	(1.073)	(2.104)	(2.049)	(4.144)	(1.073)	(2.104)
Despesas com SWAP	(136)	(253)	(101)	(204)	(136)	(253)	(101)	(204)
Outras despesas financeiras	(6)	(16)	(9)	(9)	(10)	(70)	(9)	(11)
	(2.191)	(4.413)	(1.183)	(2.317)	(2.195)	(4.467)	(1.183)	(2.319)
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	84	286	719	1.141	318	676	1.283	2.062
Outras receitas financeiras	12	14	-	1	18	20	-	1
	96	300	719	1.142	336	696	1.283	2.063
Resultado financeiro líquido	(2.095)	(4.113)	(464)	(1.175)	(1.859)	(3.771)	100	(256)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando a liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

O principal instrumento financeiro usualmente utilizado pela Companhia são aqueles registrados na Rubrica "Caixa e equivalentes de caixa".

a. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Gestão de capital

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados, buscando sempre aumentar a assertividade e a revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento à aquisição de terrenos e edificações.

Risco de crédito

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

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

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

Risco de taxas de juros

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

Em 30 de junho 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)	11.636	1.454	1.091	727
Empréstimos e financiamentos (a)	(51.524)	6.440	4.833	3.220

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI;

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

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia ao valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	2.647	6.099	11.674	10.445
Contas a receber	Custo amortizado	2	196	627	9.777	16.344
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	14.956	20.026	484	484
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	51.524	54.068	51.524	54.068
Fornecedores	Custo amortizado	2	272	64	7.411	1.291

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
 Período findo em 30 de junho de 2023
 (Em milhares de Reais)

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e fornecedores - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos;
- Empréstimos e financiamentos- As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 30 de junho 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.

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

(i) Receita de Vendas a apropriar de unidades vendidas	30/06/23
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de vendas contratadas	141.716
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	<u>137.383</u>
Total	<u>137.383</u>
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<u><u>4.333</u></u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	30/06/23
Empreendimentos em construção	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	110.398
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(107.023)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	<u>3.375</u>
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	30/06/23
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	27.600
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(26.756)
Encargos financeiros apropriados	
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	<u>844</u>

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

23. 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	10/10/22 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 30 de junho 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	
		30/06/23	30/06/22	30/06/23	30/06/22
Transação de capital	9 e 14.2	-	5.702	-	5.702
		<u>-</u>	<u>5.702</u>	<u>-</u>	<u>5.702</u>

25. Aprovação das informações trimestrais intermediárias

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas em 1º de março de 2024.