

FULWOOD S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025

FULWOOD S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Fulwood S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Viviene Alves Bauer', written over the printed name.

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)



Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota explicativa	Controladora		Consolidado			Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	24.897	2.622	26.563	79.203	Empréstimos e financiamentos	13	17.130	16.279	20.549	77.635
Títulos e valores mobiliários	5	13.373	-	13.373	-	Fornecedores		108	110	944	3.764
Contas a receber	6	8.375	504	9.989	11.768	Obrigações por compra de imóveis	11	-	-	4.918	7.473
Estoques de imóveis a comercializar	7	4.432	20.773	364.440	340.466	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	12	-	-	75.117	105.274
Impostos a recuperar		880	1.137	1.346	1.454	Outras contas a pagar		-	6.567	3.314	9.073
Adiantamento a fornecedores		-	-	103	2.977	Adiantamento de clientes		5.295	2.455	5.295	2.455
Outros créditos		4	-	1.444	-	Encargos sociais		101	92	101	92
Partes relacionadas	9	1.785	484	1.785	484	Tributos a pagar		185	111	2.035	2.211
		53.746	25.520	419.043	436.352	Dividendos propostos	15.3	69.929	61.454	69.929	61.454
						Provisão para contingências	14	132	-	132	-
								92.880	87.068	182.334	269.431
Não circulante						Não circulante					
Imobilizado	8	1.591	1.679	1.591	1.679	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	12	8.250	8.250	8.250	8.250
Partes relacionadas	9	19.276	34.718	1.254	1.184	Partes relacionadas	9	10.367	6.710	-	-
Investimentos controladas e controladas em conjunto	10	334.822	229.520	85.243	70.733	Obrigações por compra de imóveis	11	-	-	-	4.418
		355.689	265.917	88.088	73.596	Empréstimos e financiamentos	13	168.922	40.545	187.531	78.985
								187.539	55.505	195.781	91.653
						Patrimônio líquido					
						Capital social	15.1	107.010	107.010	107.010	107.010
						Transações de capital	15.2	14.204	14.204	14.204	14.204
						Reserva legal		7.033	6.259	7.033	6.259
						Reserva de lucros	15.4	769	21.391	769	21.391
								129.016	148.864	129.016	148.864
Total do ativo		409.435	291.437	507.131	509.948	Total do passivo e patrimônio líquido		409.435	291.437	507.131	509.948

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

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	16	33.678	12.614	51.932	38.346
(-) Custo de vendas	17	(16.377)	-	(16.377)	(349)
Lucro bruto		17.301	12.614	35.555	37.997
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(12.123)	(8.893)	(13.524)	(11.379)
Garantia de locação		-	-	-	(6.650)
Tributárias		(344)	(190)	(497)	(692)
Equivalência patrimonial	10	26.453	25.462	10.714	11.894
Outras despesas operacionais		(235)	(6)	(235)	-
Receita com dividendos	10	-	8.839	301	9.119
Provisão para contingências	14	(132)	-	(132)	-
Total de receitas/(despesas) operacionais		13.619	25.212	(3.373)	2.292
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		30.920	37.826	32.182	40.289
Receitas financeiras					
Despesas financeiras	20	1.016	539	6.035	2.729
Resultado financeiro líquido	20	(16.466)	(8.342)	(19.003)	(10.289)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(15.450)	(7.803)	(12.968)	(7.560)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		15.470	30.023	19.214	32.729
Imposto de Renda e Contribuição social	19	-	-	(3.744)	(2.706)
Lucro líquido do exercício		15.470	30.023	15.470	30.023
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	15.5	0,14	0,28		
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	15.5	0,14	0,28		
EBITDA (não auditado)		31.185	38.078	32.447	40.541

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

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)



	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	15.470	30.023	15.470	30.023
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	15.470	30.023	15.470	30.023

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva Legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	107.010	8.250	14.204	4.758	22.294	-	156.516
Adiantamento para futuro aumento de capital (reclassificaç	-	(8.250)	-	-	-	-	(8.250)
Dividendos propostos	-	-	-	-	(22.294)	-	(22.294)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	30.023	30.023
Constituição de reserva legal	-	-	-	1.501	-	(1.501)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(7.131)	(7.131)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	21.391	(21.391)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	107.010	-	14.204	6.259	21.391	-	148.864
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	15.470	15.470
Constituição de reserva legal	-	-	-	774	-	(774)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(3.674)	(3.674)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	11.022	(11.022)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(31.644)	-	(31.644)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	107.010	-	14.204	7.033	769	-	129.016

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

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		15.470	30.023	15.470	30.023
Ajustes para conciliar o resultado as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação		265	252	265	252
Resultado de equivalência patrimonial	10	(26.453)	(25.462)	(10.714)	(11.894)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	-	-	3.744	2.706
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13.1	15.142	6.884	17.336	8.425
Juros sobre empréstimos e financiamentos alocados no estoque		-	-	8.351	3.612
Provisão para contingências	14	132	-	132	-
Aumento/(redução) nos ativos e passivos					
Contas a receber		(7.871)	(220)	1.779	(9.015)
Estoques de imóveis a comercializar		16.341	(20)	(23.974)	(130.469)
Tributos a recuperar		257	231	108	119
Outros créditos		(4)	58	(1.444)	59
Adiantamento a fornecedores		-	11	2.874	(2.550)
Outras contas a pagar		(6.567)	6.567	(35.916)	94.242
Fornecedores a pagar		(2)	(13)	(2.820)	885
Obrigações por compra de imóveis		-	-	(6.973)	(8.302)
Pagamento de juros empréstimos	13.1	(10.869)	(6.246)	(22.041)	(10.848)
Adiantamento de clientes		2.840	2.455	2.840	2.455
Encargos sociais		9	(1)	9	(1)
Tributos a recolher		74	16	(125)	919
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.795)	(2.879)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		(1.236)	14.535	(54.894)	(32.261)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Transações com partes relacionadas		19.099	(14.196)	(70)	3.673
Dividendos recebidos		22.391	51.335	10.734	10.110
Aquisição de participações em coligadas	10	-	(9.382)	-	-
Perda em coligadas/controladas		-	-	(3.772)	5.614
Aumento de participações em coligadas/controladas	10	(102.541)	(30.231)	(12.059)	(192)
Aquisição de bens do Imobilizado		(177)	(32)	(177)	(32)
Titulos e valores mobiliários		(13.373)	-	(13.373)	-
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento		(74.601)	(2.506)	(18.717)	19.173
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Consolidação da FW15		-	-	(26.504)	-
Captação de empréstimos	13.1	158.361	39.997	168.361	112.997
Pagamento de principal empréstimos	13.1	(33.406)	(31.171)	(94.043)	(31.429)
Dividendos propostos pagos		(26.843)	(19.288)	(26.843)	(19.288)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento		98.112	(10.462)	20.971	62.280
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>22.275</u>	<u>1.567</u>	<u>(52.640)</u>	<u>49.192</u>
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		24.897	2.622	26.563	79.203
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		2.622	1.055	79.203	30.011
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>22.275</u>	<u>1.567</u>	<u>(52.640)</u>	<u>49.192</u>

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

1. Contexto 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

O Grupo mantém investimentos em controladas e coligadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2, para as quais há projetos já concluídos com Área Bruta Locável (ABL), bem como outros projetos em construção ou ainda não iniciados. O detalhamento de cada uma destas empresas está detalhado abaixo: [

- A investida FW2 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado em Extrema - MG, com ABL total de 27.668,750m². O imóvel encontra-se 100% locado;
- A investida FW6 tem como objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado em Extrema - MG, com ABL total de 100.094,640m². O imóvel encontra-se 100% locado;
- A controlada FWI tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de São Roque - SP, com ABL total de 61.241,983m². O imóvel encontra-se 100% locado;
- A controlada FW5 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Extrema - MG, com ABL total de 75.200,470m². O imóvel encontra-se 100% locado;

- A coligada FW7 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado em Extrema – MG;
- A controlada FW8 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Extrema - MG. O projeto encontra-se em fase de terraplenagem com término previsto para junho/2026;
- A controlada FW10 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Governador Celso Ramos - SC, com ABL total de 24.812,840m². O imóvel encontra-se 100% locado, com possibilidade de expansão;
- A controlada FW11 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizados na cidade de Sorocaba - SP, com ABL total de 3.570,434m², Jundiaí - SP, com ABL total de 4.303,206m² e Atibaia - SP com terreno para futura expansão;
- A controlada FW12 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Betim - MG. O terreno encontra-se terraplanado, pronto para construção;
- A controlada FW14 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Vinhedo - SP. No momento o projeto encontra-se em aprovação;
- A controlada FW15 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Guarulhos - SP, com ABL total de 53.321,340m². O imóvel encontra-se 100% locado;
- A investida FW16 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado em Betim - MG, com ABL total de 44.163,970m². O imóvel encontra-se 100% locado.

- A controlada FW17 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Pouso Alegre - MG, com ABL total de 32.486,662m². O imóvel encontra-se 100% locado;
- A controlada FW18 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de São José dos Pinhais - PR. No momento o projeto encontra-se em aprovação;
- A controlada FW19 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Poços de Caldas - SP. No momento o projeto encontra-se em estudo;
- A controlada FW20 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda. Sem projeto até a presente data;
- A controlada FW25 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda. Sem projeto até a presente data;
- A controlada FW26 tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda. Sem projeto até a presente data;
- A investida Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. tem por objeto social: o planejamento, desenvolvimento de projetos, construção, locação, administração e gestão de imóvel próprio, sobre o qual serão erigidas edificações e venda, localizado na cidade de Vinhedo - SP. O projeto encontra-se em estudo;
- 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, administrativa e gestão de ativos.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis estão divulgadas na Nota Explicativa nº 21 – Instrumentos Financeiros.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, conclui que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

2.2. Moeda funcional e de apresentação

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

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis materiais

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas dos balanços e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações contábeis, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

3.1.1. Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na Nota Explicativa nº 7.

3.2. Base de consolidação

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

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

	Participação (%)	
	2025	2024
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50	50
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08
FW15 Empreend. Imob. Ltda.	7,09	100
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	0,38	0,38
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	0,12	0,12

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

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

	Participação (%)	
	2025	2024
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100	100
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW5 Participações Ltda.	100	100
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW10 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (b)	7,09	100
FW17 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW18 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	100
FW19 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	100
FW20 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	100
FW25 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-
FW26 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100	-

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

(b) Em 2025 houve o ingresso de novos investidores, em consequência a Companhia foi diluída.

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

Transações eliminadas na consolidação

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

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

3.3. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

3.3.1. Reconhecimento de receita e custos de vendas

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

3.3.2. Reconhecimento de receita de serviços e aluguéis

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

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel, contrato de compra e venda e de serviços prestados, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

3.6. Perdas de Crédito Esperadas

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

3.7. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

3.8. Estoque de imóveis a comercializar

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável.

O estoque compreende: terrenos, materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia no momento da venda na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável. A avaliação é efetuada através de avaliação de especialista externo, e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações contábeis.

3.9. Investimentos

Método de avaliação dos investimentos - Equivalência patrimonial

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial os empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.13. Lucro por ação – básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 15.5.

3.14. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

3.14.1. Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação.

As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

3.14.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

Passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de custo amortizado, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas dos balanços.

3.15. Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício corrente, a Companhia optou pelo regime de lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Algumas controladas e coligadas, no exercício corrente a tributação é pelo regime Lucro Presumido, o imposto de renda e a contribuição social são calculados na presunção de 32%, e pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social.

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes.

3.16. Impostos sobre as receitas

A receita de locação, serviços prestados e venda do estoque está sujeita aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Lucro Real	
	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,60%

Impostos e contribuições	Lucro Presumido	
	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,60%

Estes encargos são apresentados como deduções da receita de aluguel e vendas de imóveis, conforme demonstrado na Nota nº 16.

3.17. Imobilizado

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

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

	Anos
Benfeitorias em propriedade de terceiros	10
Computadores e periféricos	5

3.18. Demonstrações do fluxo de caixa

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

3.19. Pronunciamentos contábeis

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

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

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das Alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e
- Alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

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

- b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima.

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

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

- c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Entidades abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidenciação dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

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

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

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

- a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11 - Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam novas normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

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

Reforma tributária do consumo (LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS).

Principais Substitutos e Mudanças:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): Contribuição de âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS. Vigência a partir de 2027, com período de teste durante 2026, ocasião em que será destacado percentual nos documentos fiscais;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033;
- Imposto Seletivo (IS): Novo Tributo que tem como foco desestimular o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, carros poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027; e,
- Manutenção Restrita do IPI: O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto.

Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;
- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; e
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets).

Avaliação de impacto

A Companhia avaliou os possíveis impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e não identificou impactos nas suas principais premissas conforme divulgado nas notas explicativas nº 6 sobre PECLD de contas a receber, nº 8 vida útil do ativo imobilizado e nº 14 sobre provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

A Companhia mantém controle dos termos de benefícios fiscais e têm ciência de que deverão ser informados em ambiente e-Cac para comprovação de sua onerosidade e, futuramente, elegíveis para recebimento de recursos do Fundo de Compensação.

A Companhia reconhece a obrigatoriedade de entregar a DERE, novo documento fiscal instituído para viabilizar a apuração do IBS e da CBS, considerando as particularidades de setores cuja aferição não segue exclusivamente a sistemática padrão de débito e crédito. Essa declaração atende situações em que a base de cálculo do tributo não corresponde ao preço da operação, mas depende de apurações complexas envolvendo margens e controles específicos de deduções.

A Companhia não tem IR Diferido ativo de prejuízo fiscal e diferenças temporárias, não tem ágio de combinação de negócios e nem outros intangíveis com vida útil indeterminada cujas premissas teriam impacto das alterações trazidas pela LC 214/2025 e LC 224/2025 nas projeções para teste de realização dos referidos ativos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Caixa e bancos	1.964	1.929	3.600	7.399
Aplicações financeiras	22.933	693	22.963	71.804
	24.897	2.622	26.563	79.203

Refere-se, substancialmente, aos saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, os resgates são realizados em prazo inferior a 90 dias sem que haja penalidade na rentabilidade. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha. As aplicações são em Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e compromissadas. Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Títulos e valores mobiliários	13.373	-	13.373	-
	13.373	-	13.373	-

Refere-se, substancialmente, a aplicação em Fundo de Investimentos Imobiliários.

6. 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Prestação de serviços a receber	849	504	849	522
Aluguéis a receber	-	-	1.614	1.346
Contas a receber (FW11) (a)	-	-	-	9.900
Vendas de cotas FII a receber (b)	7.526	-	7.526	-
	8.375	504	9.989	11.768

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

(b) Refere-se a liquidação de cotas de FII que foram recebidas em 2026, conforme Nota Explicativa nº 24 – Eventos subsequentes.

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Projeto Osasco (a)	4.432	20.773	4.432	20.773
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	51.112	50.936
FWI Castelo 57 (c)	-	-	36.578	36.320
FW11 (galpões e terreno)	-	-	3.829	2.511
Terreno FW8 (d)	-	-	21.820	18.552
Terreno FW12 (e)	-	-	45.208	45.197
Terreno FW14 (f)	-	-	805	777
Terreno FW15 (g)	-	-	-	116.529
Terreno FW17 (h)	-	-	88.619	24.810
Terreno FW18 (i)	-	-	634	578
Terreno FW10 (j)	-	-	107.888	19.968
Mais valia terreno FW10 (nota 10.1)	-	-	3.515	3.515
	4.432	20.773	364.440	340.466

(a) O projeto de Osasco - SP foi entregue em 2021 e está 100% locado. Parte do imóvel foi vendido, restando um ABL de 6.437,960m²;

(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 100% locado e disponível para venda, com ABL total de 61.241,983m²;

(d) Este projeto de Extrema - MG encontra-se aprovado e está em fase de terraplenagem;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

- (e) Este projeto de Betim - MG encontra-se com a primeira fase pronta e com expansão aprovada;
- (f) Este projeto em Vinhedo - SP possui apenas as despesas para aprovação e futura permuta como Complexo Vinhedo;
- (g) O projeto de Guarulhos - SP foi concluído em 2025 e está 100% locado e disponível para venda, com ABL total de 53.321,340m²;
- (h) O projeto de Pouso Alegre - MG será concluído em janeiro de 2025 e está 100% locado e disponível para venda, com ABL total de 32.486,662m²;
- (i) Projeto em São José dos Pinhais - PR encontra-se em estudo; e
- (j) O projeto de Governador Celso Ramos - SC foi entregue em 2025 e está 100% locado e disponível para venda, com ABL total de 24.812,840m².

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.

8. Imobilizado

	Controladora/Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	27	2.447	(575)	1.899
Adições	21	-	(241)	(220)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	48	2.447	(816)	1.679
Adições	17	159	(264)	(88)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	65	2.606	(1.080)	1.591

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

9. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativo				
Complexo Vinhedo	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a)	18.022	33.534	-	-
FW6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	1.301	-	1.301	-
Sócios partes relacionadas	1.254	1.184	1.254	1.184
	<u>21.061</u>	<u>35.202</u>	<u>3.039</u>	<u>1.668</u>
Ativo circulante	1.785	484	1.785	484
Ativo não circulante	19.276	34.718	1.254	1.184
	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Passivo				
FW11 (c)	6.899	2.092	-	-
Fulwood Administração (c)	3.468	4.618	-	-
	<u>10.367</u>	<u>6.710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

(b) Refere-se a dividendos a receber da Investida FW6;

(c) Refere-se à conta corrente entre as empresas administrado pela Companhia, sem juros e vencimento.

Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 915 (em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 192).

Dividendos recebidos

Os dividendos recebidos estão descritos na Nota Explicativa nº 10 – Investimentos.

Dividendos pagos

Em 2025, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 26.843 (em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 19.288) aos acionistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

10. Investimento

10.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	42.401	42.200	301	283	42.100	41.917	7.993	9.689	12.613	12.526	3.997	4.844
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	37.715	36.472	404	256	37.311	36.216	2.535	(8.429)	37.308	36.213	2.535	(8.428)
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	53.568	53.474	26.561	37.284	27.007	16.190	10.818	11.009	27.027	16.210	10.817	11.009
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	152.360	150.822	6.228	1.974	146.132	148.848	18.356	18.386	56.485	57.508	6.957	7.120
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	22.786	19.340	524	407	22.262	18.933	8	(12)	22.262	18.933	8	(12)
FW10 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	108.010	75.225	1.177	61.372	106.833	13.853	1.203	(583)	88.324	14.713	1.203	(582)
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	10.923	14.675	11.073	5.752	(150)	8.923	639	11.516	(170)	8.904	639	11.516
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	45.406	46.903	455	459	44.951	46.444	15	83	44.952	46.444	15	82
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	-	576	562	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	806	778	-	-	806	778	(10)	(13)	799	770	(10)	(17)
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (c)	7,09	100,00	149.128	123.951	961	31.023	148.167	92.928	(546)	502	15.368	3.706	(239)	502
Fulwood Administração de Imóveis Ltda.	100,00	100,00	3.519	4.618	4.608	4.994	(1.089)	(376)	(770)	(319)	(1.090)	(376)	(770)	(319)
FW16 Empreend. Imob. Ltda. (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)
FW17 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	88.905	38.507	6.159	11.932	82.746	26.575	1.414	(36)	29.622	12.755	1.414	(36)
FW18 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	676	584	-	-	676	584	(3)	(11)	676	583	(3)	(11)
FW19 Empreend. Imob. Ltda.	100	100	-	2	-	-	-	2	(2)	(133)	-	-	(2)	(134)
FW20 Empreend. Imob. Ltda.(a)	100	100	-	1	-	-	-	1	(4)	(4)	-	1	(3)	(3)
FW25 Empreend. Imob. Ltda.(a)	100	100	9	-	6	-	3	-	(99)	-	1	-	(102)	-
FW26 Empreend. Imob. Ltda.(a)	100	100	1	-	-	-	1	-	(2)	-	1	-	(3)	-
FW7 Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,12	0,12	1.461	1.460	68	68	1.393	1.392	1	2.204	68	68	-	3
Total											334.822	229.520	26.453	25.462

- (a) Empresa criada em 2023, para alocação de novos projetos;
(b) Em 2024 a Companhia recebeu dividendos de forma desproporcional no montante de R\$8.839, registrada diretamente no resultado.
(c) Em 2025 houve o ingresso de novos investidores, em consequência a Companhia foi diluída.
(d) Em 2024 foi efetuada a venda da participação societária.

10.1.1.Movimentação dos investimentos

	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	229.520	215.780
(+) Adições (a)	102.541	30.231
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (b)	(22.391)	(51.335)
(-) Constituição de dividendo a receber	(1.301)	-
(+) Compra de participação societária (c)	-	9.382
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	26.453	25.462
Saldo final	334.822	229.520

- (a) Em 2025, refere-se a aportes efetuados na (FWI – R\$ 110), (FW2 – R\$145), (FW8 – R\$3.321), (FW10 – R\$72.408), (FW11 – (R\$450)), (FW12 – R\$1.507), (FW14 – R\$39), (FW15 – R\$11.901), (FW17 – R\$ 15.453), (FW18 – R\$ 96), (FW19 – R\$ 2), (FW20 – R\$ 2), (FW25 – R\$103), (FW26 – R\$4) e (Vinhedo - R\$14). Em 2024, refere-se a aportes efetuados na (FWI – R\$ 8.431), (FW2 – R\$187), (FW8 – R\$14.503), (FW10 – R\$232), (FW11 – (R\$ 2.791)), (FW12 – R\$ 70), (FW14 – R\$274), (FW15 – R\$199), (FW16 – (R\$6)), (FW17 – R\$ 8.625), (FW18 – R\$ 413), (FW19 – R\$ 78), (FW20 – R\$ 4), (Fulwood Adm – R\$2) e (Vinhedo - R\$10).;
(b) Em 2025, refere-se à dividendos recebidos da (FWI – R\$1.550), (FW2 – R\$4.055), (FW6 – R\$6.679), (FW11 – R\$10.163) e (Fulwood Adm – R\$56). Em 2024, refere-se à dividendos recebidos da (FW12 – R\$81), (FW11 – R\$2.560), (Fulwood Adm – R\$58), (FW2 – R\$4.097), (FW5 – R\$38.526), (FW6 – R\$6.013);
(c) Em 2024 a Companhia já possuía 50% das ações da FW10 e adquiriu os outros 50% das ações, no valor de transação de R\$9.382, com valor pago de mais valia de R\$3.515. A mais valia tem como fundamento econômico o terreno da FW10 e não se enquadra em combinação de negócio conforme CPC 15.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

10.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	42.401	42.200	301	283	42.100	41.917	7.993	9.689	12.613	12.526	3.997	4.844
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,72	152.360	150.822	6.228	1.974	146.132	148.848	18.356	18.386	56.485	57.508	6.957	7.120
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda.	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	-	576	562	-	-
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (b)	7,09	100,00	149.128	123.951	961	31.023	148.167	92.928	(546)	502	15.368	-	(239)	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	0,38	0,38	39.663	38.895	1.098	649	38.565	38.246	948	(792)	69	69	-	(72)
FW7 Empreend. Imob. Ltda.	0,12	0,12	1.461	1.460	68	68	1.393	1.392	1	2.204	68	68	-	3
Outros investimentos (a)											64	-	(1)	(1)
Total											85.243	70.733	10.714	11.894

- (a) Em 2025 a controlada FW11 e FW12 receberam dividendos no montante de R\$ 301. Em 2024 a Companhia recebeu dividendos de forma desproporcional no montante de R\$ 8.839, e ainda a controlada FW11 recebeu dividendos no montante de R\$ 280, totalizando R\$ 9.119, registrada diretamente no resultado;
- (b) Em 2025 houve o ingresso de novos investidores, em consequência a companhia foi diluída.

10.2.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos iniciais	70.733	74.370
(+) Adições (a)	12.059	260
(-) Dividendos recebidos (c)	(10.734)	(10.110)
(-) Constituição de dividendos a receber	(1.301)	-
(+) Investimento não consolidado (b)	3.772	(5.681)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	10.714	11.894
Saldos Finais	85.243	70.733

- (a) Em 2025, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$145), (FW15 - R\$11.901), e (Vinhedo - R\$14). Em 2024, refere-se a aportes efetuados na (FW2 - R\$187), (FW16 - R\$63), e (Vinhedo - R\$10);
- (b) Em 2025 a FW15 regularizou os AFACs e a Companhia foi diluída e consequentemente perdendo o controle da mesma. Em 2024 a Companhia já possuía 50% das ações da FW10 e adquiriu os outros 50% das ações, no valor de transação de R\$9.382, com valor pago de mais valia de R\$3.515, com isso a FW10 foi consolidada nas demonstrações financeiras da Companhia.
- (c) Em 2025, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$4.055), (FW6 - R\$6.679). Em 2024, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 - R\$4.097), (FW6 - R\$6.013).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

11. Obrigações por compra de imóveis

Refere-se basicamente ao terreno a pagar da investida FW17.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Terrenos a pagar FW17	-	-	4.918	11.891
	-	-	4.918	11.891
Passivo circulante	-	-	4.918	7.473
Passivo não circulante	-	-	-	4.418

12. Adiantamento p/ futuro aumento de capital

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.250	8.250	8.250	8.250
Adiantamento para futuro aumento de capital FW15	-	-	-	88.831
Adiantamento para futuro aumento de capital FW17	-	-	53.125	13.819
Adiantamento para futuro aumento de capital FW10	-	-	21.992	2.624
	8.250	8.250	83.367	113.524
Passivo circulante	-	-	75.117	105.274
Passivo não circulante	8.250	8.250	8.250	8.250

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a.)	Controladora		Consolidado	
				31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77	-	1.849	-	1.849
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	3.451	8.550	3.451	8.550
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78	2.849	6.265	2.849	6.265
Cédula bancária	10/01/24	10/01/29	CDI+1,9%	-	19.914	-	19.914
Cédula bancária	21/02/24	21/02/29	CDI+1,9%	4.616	5.825	4.616	5.825
Cédula bancária(iii)	26/06/24	26/06/29	CDI+1,9%	4.146	4.737	4.146	4.737
Cédula bancária(iii)	29/07/24	30/07/29	CDI+1,9%	4.203	4.690	4.203	4.690
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	4.608	4.994	4.608	4.994
Nota Comercial	11/07/25	11/06/30	CDI+2,5%	55.481	-	55.481	-
CRI	13/11/25	13/11/30	IPCA+8,72%	76.437	-	76.437	-
Nota Comercial	10/12/25	11/11/30	CDI+1,9%	5.041	-	5.041	-
Nota Comercial	10/12/25	10/12/27	CDI+1,2%	25.220	-	25.220	-
Nota Comercial (ii)	29/09/23	29/08/26	CDI+2,5	-	-	-	26.503
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	-	-	4.608	4.994
Nota Comercial	21/11/24	22/10/29	CDI+1,9%	-	-	4.608	4.994
Nota Comercial	18/11/24	17/10/29	CDI+1,9%	-	-	2.730	2.994
Nota Comercial	10/12/25	11/11/30	CDI+1,9%	-	-	5.041	-
Nota Comercial	10/12/25	11/11/30	CDI+1,9%	-	-	5.041	-
Nota Comercial	16/12/24	14/11/25	CDI+1,8%	-	-	-	60.311
				186.052	56.824	208.080	156.620
Circulante				17.130	16.279	20.549	77.635
Não circulante				168.922	40.545	187.531	78.985

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
2026	-	17.542	-	47.150
2027	46.277	9.947	51.850	13.051
2028	19.989	9.947	25.562	13.051
2029	95.999	3.109	101.055	5.733
2030	6.657	-	9.064	-
	168.922	40.545	187.531	78.985

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Vencimento antecipado:

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

- Se o(a) Emitente e/ou o(s) Avalista(s) tiver(em) alguma mudança no controle acionário, entendido para estes fins como qualquer evento em que um indivíduo, sociedade ou ente, seja personalizado ou não, passe a ou deixe de, a partir da presente data: (i) possuir, direta ou indiretamente e/ou se beneficiar de ações, cotas ou qualquer título(s) representativo(s) de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do capital social de uma sociedade; ou (ii) ter poderes para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da sociedade, sua administração ou sua política interna, ou ainda determinar a maioria de votos nas deliberações da sociedade ou na eleição de seus administradores, diretores e executivos ("Mudança de Controle"), sendo expressamente permitida a oferta pública inicial para distribuição das ações da Fulwood S.A. (CNPJ nº 17.943.792/0001-30) na B3 - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, desde que não resulte em uma Mudança de Controle ("OPA Autorizada");
- Nos casos em que Emitente e/ou Avalista(s) sofram perda de parte do patrimônio em montante superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido divulgados na DF;
- Se a partir da presente data, o(a) Emitente e/ou o(s) Avalista(s) e/ou Afiliadas do(a) Emitente e/ou do(s) Avalista(s) tiver(em) sua qualidade de crédito deteriorada, o que se verificará através de inserção de restrições nos sistemas de informações financeiras em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu contravalor em outras moedas, ou ainda, se houver o rebaixamento do seu rating em mais de 2 (dois) notches;
- Se for verificada condenação em primeira instância contra o(a) Emitente e/ou contra o(s) Avalista(s) e/ou Afiliadas do(a) Emitente e/ou do(s) Avalista(s) ou seus administradores em qualquer procedimento administrativo ou judicial relacionado à prática de atos lesivos à administração pública, ao sistema financeiro nacional, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, prostituição, nos termos da legislação aplicável;
- Na ocorrência de quaisquer das hipóteses contidas nos arts. 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- A realização de empréstimos, mútuos ou doações, a partir da presente data entre o(a) Emitente ou o(s) Avalista(s) que, em relação a determinado exercício social, seja superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido divulgados na DF;

Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o 'vencimento antecipado automático' das obrigações decorrentes dos CRIs:

- Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o Vencimento Antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 7.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):
- Observado o disposto nesta Cláusula, a Securitizadora deverá considerar o vencimento antecipado, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão e exigir, o imediato pagamento, pela Emitente, do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso), acrescido dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Vencimento Antecipado"), respeitados os respectivos prazos de cura (cada um desses eventos, um "Evento de Inadimplemento").

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

- falta de cumprimento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta, que não seja sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis;
- dissolução, liquidação ou extinção da Emitente e/ou da FW10; (b) apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emitente e/ou da FW10 (ou, ainda, apresentação de medida judicial preparatória para a recuperação judicial), independentemente do deferimento do pedido; (c) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da FW10 não elidido no prazo legal mediante o depósito elisivo mencionado no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; e (d) decretação de falência e/ou insolvência da Emitente e/ou da FW10; ou (e) ingresso pela Emitente e/ou pela FW10 de quaisquer pedidos de mediação, conciliação ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos previstos nos itens acima e/ou quaisquer medidas com efeitos similares que visem a suspensão de quaisquer créditos devidos pela Emitente e/ou pela FW10;
- questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa deste Termo de Emissão e/ou qualquer documento desta Oferta pela Emitente, por qualquer de suas Afiliadas e/ou pela FW10;
- vencimento antecipado de quaisquer financiamentos ou instrumentos representativos de dívida no mercado financeiro e/ou de capitais, da Emitente, de suas respectivas controladas (diretas ou indiretas), ou o equivalente em outras moedas, desde que tais eventos não sejam sanados no prazo dos respectivos contratos das obrigações;
- transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pela FW10, dos direitos e obrigações decorrentes dos documentos da Oferta, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- anulação, nulidade ou inexequibilidade quanto às Notas Comerciais, às Garantias e/ou de qualquer de suas respectivas disposições, no todo ou em parte, bem como caso a Emissão e/ou os respectivos documentos da Oferta tornem-se inválidos ou ineficazes;
- caso este Termo de Emissão, o Termo de Securitização e/ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou, por qualquer outra forma, extinto; se houver incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente ou a FW10, sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI, salvo se preservado o controle indireto ou nos casos de Eventos Societários Permitidos (conforme definido abaixo);
- ausência da plena constituição e formalização, pela FW10, de nova alienação fiduciária, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a fração ideal correspondente a 81% (oitenta e um por cento) do Galpão A, no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados do registro do Fracionamento e individualização das matrículas, prorrogando-se automaticamente por igual período exclusivamente na hipótese de o RGI formular exigências, caso em que a FW10 se obriga a atendê-las no menor prazo possível, sendo certo que a referida alienação fiduciária deverá, obrigatoriamente, atender ao LTV em valor igual ou inferior a 80% (oitenta por cento), conforme disposto na Cláusula 8.1(xxxii)(a)(ii) deste Termo de Emissão;
- se a partir da Data de Emissão, a FW10 conceder e/ou contrair mútuos empréstimos ou adiantamento, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais de ou para quaisquer sociedades terceiras e/ou pessoas físicas, Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

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

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui Fiança assinada no valor de R\$ 13.201, como garantida da compra do terreno da FW17.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

13.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	56.824	47.360	156.620	73.863
Captação de empréstimos	158.361	39.997	168.361	112.997
Pagamento de principal	(33.406)	(31.171)	(94.043)	(31.429)
Pagamento de juros	(10.869)	(6.246)	(22.041)	(10.848)
Encargos sobre financiamentos	15.142	6.884	17.336	8.425
Encargos alocado no estoque	-	-	8.351	3.612
Consolidado FW15 (a)	-	-	(26.504)	-
Saldo final	186.052	56.824	208.080	156.620

(a) Em 2025 houve o ingresso de novos investidores, em consequência a Companhia não possui mais o controle e não efetua a consolidação da FW15.

14. Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/2025	31/12/2024
Provável	-	-	132	132
Total	-	-	132	132

Classificadas como possíveis de perda, a administração possui processos que totalizam R\$ 830 (2024 – R\$ 0).

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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).

15.2. Transações de capital

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo de transações de capital é R\$ 14.204.

15.3. Destinação do resultado

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

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

Em 31 de dezembro de 2025, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 69.929 (em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 61.520), decorrente de dividendos acumulados propostos.

15.4. Reserva de lucros

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

15.5. Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo e em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

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

	Controladora	
	31/12/25	31/12/24
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	15.602	30.303
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,15	0,28

16. Receita bruta e operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita de venda de imóveis	21.143	-	21.143	11.000
Receita de prestação de serviços	14.907	12.391	15.025	12.693
Receita de locação	1.418	1.759	20.282	17.212
Receita bruta	37.468	14.150	56.450	40.905
Impostos incidentes	(3.790)	(1.536)	(4.518)	(2.559)
Receita operacional líquida	33.678	12.614	51.932	38.346

17. Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Custo de imóveis vendidos	(16.377)	-	(16.377)	(349)
	(16.377)	-	(16.377)	(349)

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Despesa com pessoal	(2.693)	(2.182)	(2.797)	(2.182)
Serviços de terceiros	(6.827)	(5.316)	(7.563)	(5.879)
Condomínio	(469)	(577)	(492)	(1.908)
Outras receitas / despesas	(2.134)	(818)	(2.672)	(1.410)
	(12.123)	(8.893)	(13.524)	(11.379)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.602	30.023	19.346	32.729
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(5.305)	(10.208)	(6.578)	(11.128)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	8.994	11.758	3.643	7.144
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(3.689)	(1.550)	(809)	1.278
	-	-	(3.744)	(2.706)

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(15.142)	(7.443)	(17.336)	(9.150)
Despesas com swap	-	(354)	-	(354)
Outras despesas financeiras	(1.324)	(545)	(1.667)	(785)
	(16.466)	(8.342)	(19.003)	(10.289)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	890	380	5.805	2.552
Outras receitas financeiras	126	159	230	177
	1.016	539	6.035	2.729
Resultado financeiro líquido	(15.450)	(7.803)	(12.968)	(7.560)

21. Instrumentos financeiros

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

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

O principal instrumento financeiro usualmente 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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2025, 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)		12,25% (b)	11,25% / 18,75%	7,50% / 22,50%
Aplicações financeiras (a)	36.336	4.451	3.338	2.226
Empréstimos e financiamentos (a)	(208.080)	(25.490)	(31.862)	(38.235)

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI;

(b) Conforme relatório Focus Banco Central, cenário para 2026.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	38.270	2.622	39.936	79.203
Contas a receber	Custo amortizado	2	8.375	504	9.989	11.768
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	19.760	35.202	1.738	1.668
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	186.056	56.824	208.080	156.620
Fornecedores	Custo amortizado	2	108	110	944	3.764

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

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e fornecedores - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos;
- Empréstimos e financiamentos- As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

22. Seguros

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

Seguradora	Vigência	Limite máximo de garantia
Mitsui	10/10/25 a 10/04/27	R\$ 265.655

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

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

23. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 24 de fevereiro de 2026.

FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

24. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2026, foi recebido o valor de R\$ 7.526 referente a liquidação de cotas de FII (Nota 6).