

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	20
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	61
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	107.010
Preferenciais	0
Total	107.010
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	240.071	210.362	154.972
1.01	Ativo Circulante	29.056	47.021	114.388
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.099	24.923	93.061
1.01.03	Contas a Receber	627	6	0
1.01.03.01	Clientes	627	6	0
1.01.04	Estoques	20.814	21.094	15.578
1.01.04.01	Estoques de imóveis a comercializar	20.814	21.094	15.578
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.025	509	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.025	509	0
1.01.06.01.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.025	509	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	491	489	5.749
1.01.08.03	Outros	491	489	5.749
1.01.08.03.01	Outros créditos	7	5	142
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	484	484	5.607
1.02	Ativo Não Circulante	211.015	163.341	40.584
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	19.542	50.000	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.542	50.000	0
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	19.542	50.000	0
1.02.02	Investimentos	189.334	111.048	40.584
1.02.02.01	Participações Societárias	189.334	111.048	40.584
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	189.334	111.048	40.584
1.02.03	Imobilizado	2.139	2.293	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.139	2.293	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	240.071	210.362	154.972
2.01	Passivo Circulante	54.817	38.186	11.585
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	129	106	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	129	106	0
2.01.02	Fornecedores	64	2.151	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	64	2.151	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	190	171	1.869
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	190	171	1.869
2.01.03.01.02	Tributos a pagar	190	171	1.869
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.106	10.650	6.198
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.106	10.650	6.198
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.106	10.650	6.198
2.01.05	Outras Obrigações	45.328	25.108	3.518
2.01.05.02	Outros	45.328	25.108	3.518
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	45.328	25.108	3.518
2.02	Passivo Não Circulante	45.502	24.392	42.047
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	45.502	24.392	33.784
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.502	24.392	33.784
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.502	24.392	33.784
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	8.263
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	8.263
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	8.263
2.03	Patrimônio Líquido	139.752	147.784	101.340
2.03.01	Capital Social Realizado	107.010	107.010	10
2.03.02	Reservas de Capital	14.204	8.502	6.169
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	413
2.03.02.07	Transações de capital	14.204	8.502	5.756
2.03.04	Reservas de Lucros	18.538	32.272	95.161

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.04.01	Reserva Legal	3.193	2.116	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	15.345	30.156	95.161

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.481	2.340	17.742
3.03	Resultado Bruto	8.481	2.340	17.742
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.947	41.793	82.515
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.450	-9.038	-837
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-7.004	-3.818	-289
3.04.02.02	Garantia de locação	-112	-4.156	0
3.04.02.03	Tributárias	-334	-1.064	-548
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-1.580	0
3.04.03.01	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	-1.580	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-205	-5.161	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.602	57.572	83.352
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.428	44.133	100.257
3.06	Resultado Financeiro	-3.891	-1.809	-442
3.06.01	Receitas Financeiras	1.687	2.120	1.095
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.578	-3.929	-1.537
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.537	42.324	99.815
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-2.655
3.08.01	Corrente	0	0	-2.655
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.537	42.324	97.160
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.537	42.324	97.160
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,2	0,4	9.716,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,2	0,4	9.716,02

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	21.537	42.324	97.160
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.537	42.324	97.160

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.064	-21.550	-10.446
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.472	-9.732	17.417
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	21.537	42.324	97.160
6.01.01.02	Resultado de equivalencia patrimonial	-24.602	-57.572	-83.352
6.01.01.03	Provisão para imposto de renda e contribuição social	0	0	2.655
6.01.01.04	Juros sobre empréstimos e financiamentos	5.293	3.852	954
6.01.01.05	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	1.580	0
6.01.01.06	Depreciação	244	84	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.536	-11.818	-27.863
6.01.02.01	Estoques de imóveis a comercializar	280	-5.516	-13.306
6.01.02.02	Partes relacionadas	0	-3.140	-16.502
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-516	-509	19
6.01.02.04	Outros créditos	-2	-5	-124
6.01.02.05	Lucros e dividendos distribuídos	0	0	3.518
6.01.02.06	Pagamento de juros empréstimos	-4.636	-3.343	-638
6.01.02.07	Encargos socias	23	106	0
6.01.02.08	Tributos a recolher	23	-186	357
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-1.512	-1.187
6.01.02.10	Contas a receber	-621	-6	0
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	0	142	0
6.01.02.12	Fornecedores a pagar	-2.087	2.151	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.618	-32.360	66.537
6.02.01	Aumento de participações em coligadas/controladas	-60.985	-33.263	-6.962
6.02.02	Redução de participações em coligadas/controladas	3.566	4.966	7.257
6.02.03	Recebimento de dividendos desproporcionais	39.891	403	66.242
6.02.05	Aquisição de participação em coligadas	0	-2.089	0
6.02.06	Aquisição de bens do imobilizado	-90	-2.377	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.858	-14.228	17.942

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.02	Captação de empréstimos	30.000	0	33.000
6.03.03	Pagamento de principal empréstimos	-11.091	-5.449	-1.905
6.03.05	Distribuição de lucros	-15.051	-8.779	-13.153
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.824	-68.138	74.033
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.923	93.061	19.028
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.099	24.923	93.061

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.702	-30.156	0	0	-24.454
5.04.06	Dividendos	0	0	-30.156	0	0	-30.156
5.04.08	Transações de capital	0	5.702	0	0	0	5.702
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.537	0	21.537
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.537	0	21.537
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	16.422	-21.537	0	-5.115
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.422	-16.422	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-5.115	0	-5.115
5.07	Saldos Finais	107.010	14.204	18.538	0	0	139.752

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	10	6.169	95.161	0	0	101.340
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	10	6.169	95.161	0	0	101.340
5.04	Transações de Capital com os Sócios	107.000	2.333	-95.161	0	0	14.172
5.04.01	Aumentos de Capital	107.000	-32.156	-74.844	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-20.317	0	0	-20.317
5.04.08	Transações de capital	0	34.489	0	0	0	34.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.324	0	42.324
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.324	0	42.324
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	32.272	-42.324	0	-10.052
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	32.272	-32.272	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-10.052	0	-10.052
5.07	SalDOS Finais	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	6.169	11.154	0	0	17.333
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	6.169	11.154	0	0	17.333
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-13.153	0	0	-13.153
5.04.06	Dividendos	0	0	-13.153	0	0	-13.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.160	0	97.160
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.160	0	97.160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.160	-97.160	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	97.160	-97.160	0	0
5.07	Saldos Finais	10	6.169	95.161	0	0	101.340

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	9.854	2.802	21.200
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.854	2.802	21.200
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.321	-13.135	-289
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.321	-13.135	-289
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.533	-10.333	20.911
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.533	-10.333	20.911
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.289	58.112	84.447
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.602	57.572	83.352
7.06.02	Receitas Financeiras	1.687	2.120	1.095
7.06.03	Outros	0	-1.580	0
7.06.03.01	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	-1.580	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.822	47.779	105.358
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.822	47.779	105.358
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.707	1.526	6.661
7.08.02.01	Federais	1.300	1.412	5.601
7.08.02.02	Estaduais	407	114	0
7.08.02.03	Municipais	0	0	1.060
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.578	3.929	1.537
7.08.03.01	Juros	5.578	3.929	1.537
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.537	42.324	97.160
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	21.537	42.324	97.160

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	243.681	218.056	189.269
1.01	Ativo Circulante	167.811	166.704	187.864
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.445	31.134	140.687
1.01.03	Contas a Receber	16.344	13.436	0
1.01.04	Estoques	138.870	107.168	41.002
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.389	3.667	3.664
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.389	3.667	3.664
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	763	11.299	2.511
1.01.08.03	Outros	763	11.299	2.511
1.01.08.03.01	Adiantamento a fornecedores	272	10.801	295
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	484	484	2.216
1.01.08.03.03	Outros créditos	7	14	0
1.02	Ativo Não Circulante	75.870	51.352	1.405
1.02.02	Investimentos	73.731	49.059	1.405
1.02.02.01	Participações Societárias	73.731	49.059	1.405
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	73.731	49.059	1.405
1.02.03	Imobilizado	2.139	2.293	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.139	2.293	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	243.681	218.056	189.269
2.01	Passivo Circulante	58.427	45.880	45.882
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	144	106	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	144	106	0
2.01.02	Fornecedores	2.926	9.249	33.776
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.926	9.249	33.776
2.01.02.01.01	Adiantamento de cliente	1.635	0	33.776
2.01.02.01.02	Fornecedores a pagar	1.291	9.249	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	923	767	2.390
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	923	767	2.390
2.01.03.01.02	Tributos a pagar	923	767	2.390
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.106	10.650	6.198
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.106	10.650	6.198
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.106	10.650	6.198
2.01.05	Outras Obrigações	45.328	25.108	3.518
2.01.05.02	Outros	45.328	25.108	3.518
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	45.328	25.108	3.518
2.02	Passivo Não Circulante	45.502	24.392	42.047
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	45.502	24.392	33.784
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.502	24.392	33.784
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.502	24.392	33.784
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	8.263
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	8.263
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	8.263
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	139.752	147.784	101.340
2.03.01	Capital Social Realizado	107.010	107.010	10
2.03.02	Reservas de Capital	14.204	8.502	6.169
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	413

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.02.07	Transações de capital	14.204	8.502	5.756
2.03.04	Reservas de Lucros	18.538	32.272	95.161
2.03.04.01	Reserva Legal	3.193	2.116	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	15.345	30.156	95.161

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	104.824	148.772	72.340
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-59.902	-73.134	-24.848
3.03	Resultado Bruto	44.922	75.638	47.492
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.670	-27.976	54.392
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.931	-21.408	-1.785
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-7.627	-4.123	-1.200
3.04.02.02	Garantia de locação	-12.825	-16.004	0
3.04.02.03	Tributárias	-479	-1.281	-585
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-1.580	0
3.04.03.01	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	-1.580	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-205	-5.161	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.466	173	56.177
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.252	47.662	101.884
3.06	Resultado Financeiro	-2.541	-842	-306
3.06.01	Receitas Financeiras	3.045	3.092	1.233
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.586	-3.934	-1.539
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.711	46.820	101.578
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.174	-4.496	-4.418
3.08.01	Corrente	-4.174	-4.496	-4.418
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.537	42.324	97.160
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.537	42.324	97.160
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.537	42.324	97.160
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,2	0,4	9.716,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,2	0,4	9.716,02

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.537	42.324	2.051
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.537	42.324	2.051
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.537	42.324	2.051

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.949	-78.376	31.541
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	24.991	52.163	46.355
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	21.537	42.324	97.160
6.01.01.02	Resultado de equivalencia patrimonial	-4.466	-173	-56.177
6.01.01.03	Provisão para imposto de renda e contribuição social	2.383	4.496	4.418
6.01.01.04	Juros sobre empréstimos e financiamentos	5.293	3.852	954
6.01.01.05	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	1.580	0
6.01.01.06	Depreciação	244	84	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-34.940	-130.539	-14.814
6.01.02.01	Estoques de imóveis a comercializar	-31.702	-66.166	-32.377
6.01.02.02	Partes relacionadas	0	-6.531	-13.098
6.01.02.03	Tributos a recuperar	2.278	-3	-3.645
6.01.02.04	Outros créditos	7	-14	-277
6.01.02.05	Lucros e dividendos distribuídos	0	0	3.518
6.01.02.06	Pagamento de juros empréstimos	-4.636	-3.343	-638
6.01.02.07	Adiantamento de clientes	1.635	-33.776	33.776
6.01.02.08	Tributos a recolher	-86	-703	-3.027
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.137	-5.416	954
6.01.02.10	Contas a receber	-2.908	-13.436	0
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	10.529	-10.506	0
6.01.02.12	Fornecedores a pagar	-7.958	9.249	0
6.01.02.13	Encargos sociais	38	106	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.598	-16.949	72.157
6.02.01	Aumento de participações em coligadas/controladas	-13.546	-12.483	-1.320
6.02.02	Redução de participações em coligadas/controladas	1.649	0	7.257
6.02.03	Recebimento de dividendos desproporcionais	610	0	66.220
6.02.04	Aquisição de participações em coligadas	0	-2.089	0
6.02.05	Aquisição de bens do Imobilizado	-90	-2.377	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.06	Perda de consolidação em coligadas	-3.221	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.858	-14.228	17.942
6.03.02	Captação de empréstimos	30.000	0	33.000
6.03.03	Pagamento de principal empréstimos	-11.091	-5.449	-1.905
6.03.05	Distribuição de lucros	-15.051	-8.779	-13.153
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.689	-109.553	121.640
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.134	140.687	19.047
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.445	31.134	140.687

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784	0	147.784
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784	0	147.784
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.702	-30.156	0	0	-24.454	0	-24.454
5.04.06	Dividendos	0	0	-30.156	0	0	-30.156	0	-30.156
5.04.08	Transações de capital	0	5.702	0	0	0	5.702	0	5.702
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.537	0	21.537	0	21.537
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.537	0	21.537	0	21.537
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	16.422	-21.537	0	-5.115	0	-5.115
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.422	-16.422	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-5.115	0	-5.115	0	-5.115
5.07	Saldos Finais	107.010	14.204	18.538	0	0	139.752	0	139.752

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10	6.169	95.161	0	0	101.340	0	101.340
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	6.169	95.161	0	0	101.340	0	101.340
5.04	Transações de Capital com os Sócios	107.000	2.333	-95.161	0	0	14.172	0	14.172
5.04.01	Aumentos de Capital	107.000	-32.156	-74.844	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-20.317	0	0	-20.317	0	-20.317
5.04.08	Transações de capital	0	34.489	0	0	0	34.489	0	34.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.324	0	42.324	0	42.324
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.324	0	42.324	0	42.324
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	32.272	-42.324	0	-10.052	0	-10.052
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	32.272	-32.272	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-10.052	0	-10.052	0	-10.052
5.07	Saldos Finais	107.010	8.502	32.272	0	0	147.784	0	147.784

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10	6.169	11.154	0	0	17.333	0	17.333
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	6.169	11.154	0	0	17.333	0	17.333
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-13.153	0	0	-13.153	0	-13.153
5.04.06	Dividendos	0	0	-13.153	0	0	-13.153	0	-13.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.160	0	97.160	0	97.160
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.160	0	97.160	0	97.160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.160	-97.160	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	97.160	-97.160	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	6.169	95.161	0	0	101.340	0	101.340

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	109.307	155.517	77.866
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	109.307	155.517	77.866
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-80.560	-98.422	-26.048
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-59.902	-73.134	-24.848
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.658	-25.288	-1.200
7.03	Valor Adicionado Bruto	28.747	57.095	51.818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	28.747	57.095	51.818
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.511	1.685	57.410
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.466	173	56.177
7.06.02	Receitas Financeiras	3.045	3.092	1.233
7.06.03	Outros	0	-1.580	0
7.06.03.01	Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada	0	-1.580	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.258	58.780	109.228
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.258	58.780	109.228
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.135	12.522	10.529
7.08.02.01	Federais	8.723	12.401	9.469
7.08.02.03	Municipais	412	121	1.060
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.586	3.934	1.539
7.08.03.01	Juros	5.586	3.934	1.539
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.537	42.324	97.160
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	21.537	42.324	97.160

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Senhores Acionistas,

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

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2022, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita operacional líquida acumulada no quarto ITR de 2022 foi de R\$ 104.824 milhões, ponderada ainda pelas vendas de três ativos, o Castelo 57 (FWI) em São Roque venda de 80% para o fundo da VINCI, o Bloco II (FW5) em Extrema, para o fundo da RBR e 27,8564% do terreno de Betim para o fundo VFDL.

A taxa de ocupação no terceiro trimestre caiu levemente em relação ao trimestre anterior, atingindo 96,11%.

A Fulwood em 2022 concluiu a entrega da obra do Bloco 3 (foto1) em Extrema e em abril de 2023 concluirá a obra do Castelo 57 em São Roque (foto2). O Bloco 3 possui um ABL total de 100.094,65m² e o Castelo 57 possui um ABL total de 61.241,98m². Em janeiro de 2023 a Fulwood iniciou as obras da primeira fase de Betim com um ABL de 43.749,02m²

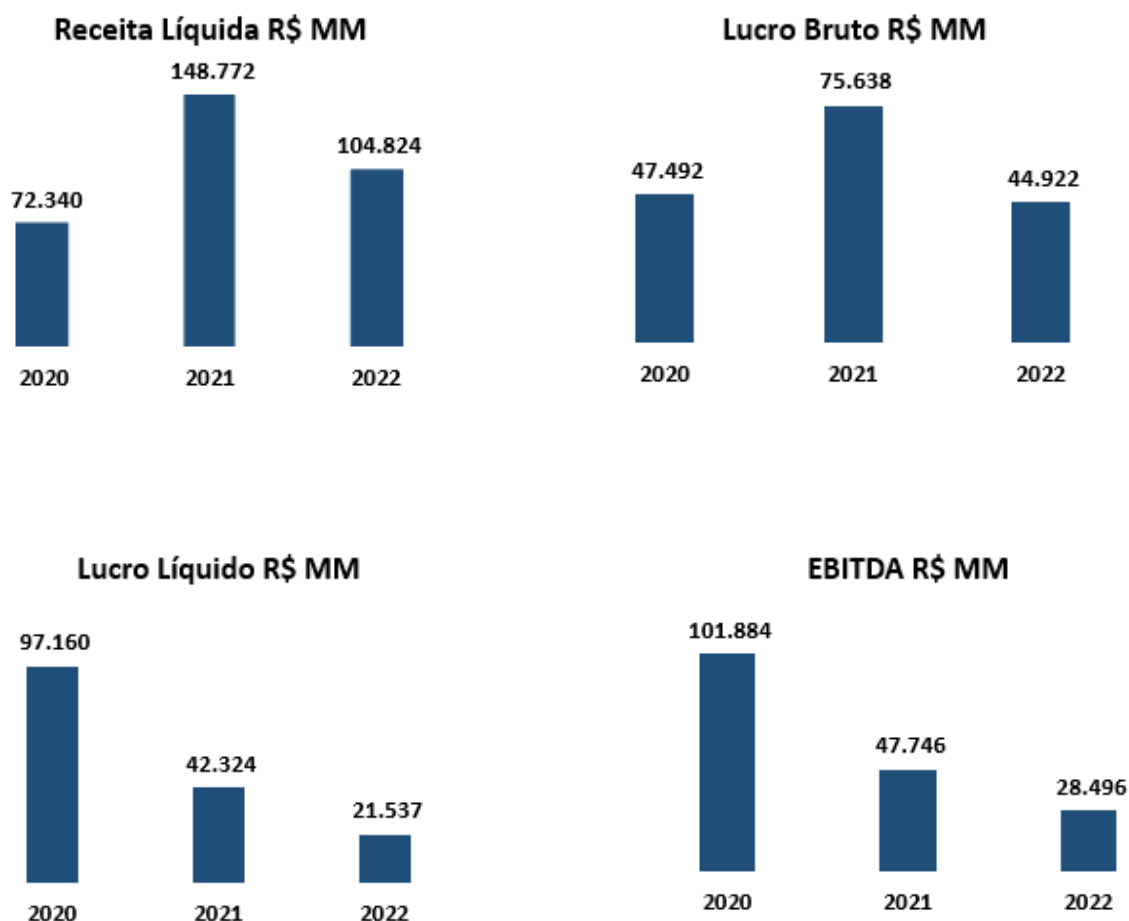
Nos próximos meses, finalizaremos os estudos de viabilidade para o futuro lançamento de novos projetos do nosso pipeline, com destaque para São Paulo.



Foto 1



Foto 2

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RESULTADO CONSOLIDADO****AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES DE SUA PRÓPRIA EMISSÃO**

Não houve emissão para o período.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS CONSTANTES DE ACORDO COM OS ACIONISTAS**

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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**NEGÓCIOS SOCIAIS E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO**

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

E - Ambiental

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

**S - Social**

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

**RELAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EVIDENCIANDO AS MODIFICAÇÕES OCORRIDAS DURANTE O EXERCÍCIO**

Empresas	Projetos	Controladora/Coligada	Investimento
FW2 Empreendim. Imobiliários Ltda	Unique/Frigelar	Coligada	12.179
FW1 Empreendim. Imobiliários Ltda	Castelo 57	Controlada	29.927
FW5 Participações Ltda	Bloco 2/ML	Controlada	32.878
FW6 Empreendim. Imobiliários S.A.	Bloco 3	Coligada	56.245
FW8 Empreendim. Imobiliários Ltda	Infinity	Controlada	3.670
FW10 Empreendim. Imobiliários Ltda	GCR	Coligada	4.786
FW11 Empreendim. Imobiliários Ltda	BBP/Sor/Master	Controlada	2.931
FW12 Empreendim. Imobiliários Ltda	Betim	Controlada	43.245
FW14 Empreendim. Imobiliários Ltda	Vinhedo	Controlada	380
FW15 Empreendim. Imobiliários Ltda	Guarulhos	Controlada	2.560
Fulwood Administ. de Imóveis Ltda.	Property	Controlada	12
Complexo Empresarial Vinhedo	Vinhedo	Coligada	521
Incorporação SPE Ltda			
Total			189.334

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes SS – não prestaram, em 2022, serviços que não os relacionados a auditoria externa.

DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

AGRADECIMENTOS

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

São Paulo, 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

1. Contextos operacional

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

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

1.1. Empreendimentos do Grupo

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

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

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

A controlada FW5 tem por objeto social (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Extrema - MG.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

A coligada FW10 tem por objeto social: (i) a administração de bens imóveis próprios; (ii) a participação em outras sociedades, simples, ou empresárias, como sócio ou acionista; (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Governador Ceslo Ramos-SC. No momento a Empresa ainda não iniciou a construção.

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

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

A coligada Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. tem por objeto social: (i) a locação e comercialização (compra e venda) de imóveis próprios; (ii) a administração e gestão de bens imóveis próprios e de terceiros (iii) o desenvolvimento de empreendimentos industriais e logísticos que viabilizem o fomento na cidade de Vinhedo-SP.

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

A controlada Fulwood Administração de Imóveis Ltda. tem por objeto social: (i) a administração e gestão de imóveis próprios e de terceiros e (ii) a realização de atividades de consultoria, organização, programação e assessoria nas áreas financeira e administrativa.

1.2. Situação da COVID-19

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**2.1. Declaração de conformidade das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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 principais políticas contábeis

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

3.1. Base de elaboração

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

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

3.2. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

- 3.2.1. Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.4.1;
- 3.2.2. Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- 3.2.3. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram identificados indicadores de perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, conforme indicado na nota explicativa nº 6.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

3.3. Base de consolidação

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

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

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

	Participação (%)	
	2022	2021
FW8 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW11 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW5 Participações Ltda.	100	100
FW12 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW14 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW15 Empreend. Imob. Ltda.	100	100
FW16 Empreend. Imob. Ltda.	-	100

Transações eliminadas na consolidação

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

3.4. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**3.4.1. Reconhecimento de receita e custos de vendas**

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

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

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

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas FULWOOD S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

3.6. Contas a receber

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

3.7. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

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

3.8. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

3.9. Imóveis a comercializar

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

O estoque compreende: terrenos, materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados na Rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações contábeis.

3.10. Investimentos

Método de avaliação dos investimentos - Equivalência patrimonial

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

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

3.14.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

3.15. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

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

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

3.16. Impostos sobre as receitas

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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. Novos pronunciamentos contábeis

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

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

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25);

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

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

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

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

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

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

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

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - i. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

- ii. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Caixa e bancos	186	171	1.345	1.869
Aplicações financeiras	5.913	24.752	9.100	29.265
	<u>6.099</u>	<u>24.923</u>	<u>10.445</u>	<u>31.134</u>

Refere-se, substancialmente, aos saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, os resgates são realizados em prazo inferior a 90 dias sem que haja penalidade na rentabilidade. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha. As aplicações são em Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e compromissadas. Sendo as taxas aplicadas conforme condições de mercado no momento da aplicação. Rentabilidade média 100% do CDI.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

5. Contas a receber

Os montantes classificados na rubrica de contas a receber, referem-se a valores a receber decorrentes da venda do estoque das investidas, aluguéis a receber e prestação de serviços:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Prestação de serviços a receber	568	6	567	68
Aluguéis a receber	59	-	1.401	1.272
Contas a receber (FW5) (a)	-	-	-	11.096
Contas a receber (FWI) (b)	-	-	-	1.000
Contas a receber (FW12) (c)	-	-	14.376	-
	<u>627</u>	<u>6</u>	<u>16.344</u>	<u>13.436</u>

- (a) Referia-se ao valor a receber referente a venda de 50% do galpão da investida FW5, valor recebido em 2022;
 (b) Referia-se ao valor a receber referente a venda de 80% do galpão da investida FWI, valor recebido em 2022.
 (c) Refere-se ao valor a receber referente a venda de 27,86% do terreno da investida, que será recebido em 2023.

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Projeto Guarulhos	-	409	-	409
Projeto Osasco (a)	20.814	20.685	20.814	20.685
FW5 Bloco 2 (b)	-	-	50.301	50.144
Castelo 57 São Roque (c)	-	-	29.557	11.959
FW11 (galpões e terreno)	-	-	2.742	2.699
Terreno FW8 (d)	-	-	3.666	1.789
Terreno FW12 (e)	-	-	28.864	9.869
Terreno FW10 (f)	-	-	-	9.614
Terreno FW14 (g)	-	-	369	-
Terreno FW15 (h)	-	-	2.557	-
	<u>20.814</u>	<u>21.094</u>	<u>138.870</u>	<u>107.168</u>

- (a) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
 (b) Em 2021 foi concluído o Galpão e está 100% locado;
 (c) Está em obras com previsão inicial para conclusão em setembro 2022, porém em função de atrasos verificados na terraplanagem do terreno, decorrentes de chuvas e do grau de dureza do solo, além da discussão do adicional de obra com a construtora, a nova entrega do empreendimento ficou para Maio de 2023;
 (d) Este projeto encontra-se em aprovação;
 (e) O projeto encontra-se aprovado e a previsão de início da terraplanagem é até o primeiro trimestre de 2023;
 (f) A previsão para início das obras é para o ano de 2023. A baixa no estoque se dá por conta do ingresso do investidor na sociedade dentro do segundo trimestre, por este motivo a SPE deixou de ser consolidada e passou a ser uma coligada;
 (g) Refere-se a gastos para aquisição de terreno.
 (h) Refere-se a gastos para aprovação de projeto.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

7. Adiantamento a fornecedores

Refere-se basicamente aos valores adiantados para a construtora para obras dos galpões logísticos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Adiantamento obras (FW5) (a)	-	-	272	272
Adiantamento obras (FWI) (b)	-	-	-	10.529
	-	-	272	10.801

(a) Refere-se ao adiantamento para a construtora da investida FW5;

(b) Referia-se ao adiantamento para a construtora da investida FWI, que foi utilizado em 2022.

8. Imobilizado

	Controladora/Consolidado			
	Computadores	Benfeitorias em propriedade de terceiros	Depreciação acumulada	Valor total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-
Adições	4	2.373	-	2.377
Depreciação	-	-	(84)	(84)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4	2.373	(84)	2.293
Adições	16	74	-	90
Depreciação	-	-	(244)	(244)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20	2.447	(328)	2.139

Taxa de depreciação

Computadores: 20%

Benfeitorias: 10%

9. Transações e saldos com partes relacionadas

Contas correntes com coligadas e controladas

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Ativo				
Complexo Vinhedo Circulante	484	484	484	484
FW5 Participações Ltda. (a) Não circulante	19.542	50.000	-	-
	<u>20.026</u>	<u>50.484</u>	<u>484</u>	<u>484</u>

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

Remuneração dos administradores

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração da Diretoria foi de R\$ 879 (em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 20).

Dividendos recebidos

Em 2022, a Companhia recebeu dividendos de suas investidas no montante de R\$ 39.891 (FW11 - R\$ 1.865; FWI - R\$ 6.930; FW5 - R\$ 30.458; Fulwood Adm - R\$ 28; FW2 - R\$ 610). (em 31 de dezembro de 2021 - FW11 - R\$ 403).

Dividendos pagos

Em 2022, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 15.051 (em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 8.779) aos acionistas.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

10. Investimento

10.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.483	44.305	250	2.855	41.233	41.450	6.483	(147)	12.179	11.186	3.242	(73)
FWI Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	32.875	27.812	2.944	14	29.931	27.798	(1.937)	21.040	29.927	27.794	(1.937)	21.040
FW5 Participações Ltda.	100,00	100,00	52.991	67.713	20.133	50.519	32.858	17.194	16.952	35.633	32.878	17.193	16.952	35.633
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,57	146.177	112.711	852	15.455	145.325	97.256	3.166	619	56.245	37.363	1.220	243
FW8 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	3.670	1.803	-	4	3.670	1.799	(107)	(7)	3.670	1.800	(107)	(7)
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (d)	50,00	100,00	9.933	9.636	361	7.097	9.572	2.539	(8)	(13)	4.786	2.539	-	(13)
FW11 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	3.017	2.876	56	60	2.961	2.816	1.965	749	2.931	2.786	1.965	749
FW12 Empreend. Imob. Ltda. (a)	100,00	100,00	43.248	9.869	3	-	43.245	9.869	3.247	-	43.245	9.869	3.247	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (b)	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	(40)	521	509	-	-
FW14 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	380	3	-	-	380	3	(10)	1	380	3	(10)	-
FW15 Empreend. Imob. Ltda. (c)	100,00	100,00	2.560	3	-	-	2.560	3	(10)	1	2.560	3	(10)	-
FW16 Empreend. Imob. Ltda. (e)	-	100,00	-	3	-	-	-	3	-	1	-	3	-	-
Fulwood Administração de Imóveis Ltda. (c)	100,00	100,00	14	-	2	-	12	-	40	-	12	-	40	-
Total											189.334	111.048	24.602	57.572

- (a) Empresa criada em 2021, para alocação de novos projetos;
(b) Em 25 de junho de 2021, a Companhia efetuou a aquisição de participação em Vinhedo no valor de R\$ 2.573 (7,08%), sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$ 1.580 registrado diretamente no resultado. No momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento;
(c) Empresas constituídas em 2021 sem projeto específico.
(d) Em junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$10.000, onde houve o ingresso de novo sócio, com isso a Fulwood foi diluída passando dos 100% para 50%.
(e) Em dezembro de 2022 a Companhia vendeu sua participação sem ganho ou perda na operação.

10.1.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/22	31/12/21
Saldo inicial	111.048	40.584
(+) Adições (a)	60.985	33.263
A(+) Aquisição de participação societária (e)	-	2.089
(-) Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada (e)	-	(1.580)
(-) Redução de capital (b)	(3.566)	(4.966)
(-) Recebimento de dividendos desproporcional (c)	(9.432)	(403)
(-) Dividendos a receber (d)	-	(50.000)
(+) Transações de capital (f)	5.702	34.489
(-) Outras baixas de investimentos	(5)	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	24.602	57.572
Saldo final	189.334	111.048

- (a) Em 2022, refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R\$ 10), (FW5 – R\$650), (FW6 – R\$11.959), (FW8 – R\$1.978), (FW10 – R\$2.245), (FW11 – R\$ 45), (FW12 – R\$30.130), (FW14 – R\$388), (FW15 – R\$2.567), , (FWI – R\$11.000) e (Vinhedo - R\$12) .Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R\$ 9.857), (FW6 – R\$ 2.626) (FW7 – R\$ 4.102), (FW8 – R\$ 1.807), (FW10 – R\$ 2.553), (FW11 – R\$ 2.439), (FW12 – R\$ 9.869), (Outros – R\$ 9).;
(b) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 – R\$ 1.649) e (FW5 – R\$ 1.917). Em 2021, refere-se à redução na (FW5 – R\$ 855) e (FW7 – R\$ 4.111);
(c) Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW11 – R\$1.802), (FWI – R\$6.930), (Fulwood Adm – R\$28), (FW2 – R\$610) e (outros – R\$ 63). Em 2021, refere-se aos dividendos recebidos da (FW11 – R\$ 403);
(d) Em 2021, refere-se à dividendos a receber da (FW5 – R\$ 50.000);
(e) Em 2021, refere-se à aquisição de participação em Vinhedo R\$ 2.089, sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado. No momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento;
(f) Em 31 de março de 2022 e em dezembro de 2021 quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$5.702 e R\$34.489 mil respectivamente, registrado no Patrimônio líquido, vide Nota Explicativa nº 15.2.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

10.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado exercício		Investimentos		Equivalência	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
FW2 Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	41.483	44.305	250	2.855	41.233	41.450	6.483	(147)	12.179	11.186	3.242	(73)
FW6 Empreend. Imob. S.A.	38,72	38,57	146.177	112.711	852	15.455	145.325	97.256	3.166	619	56.245	37.363	1.220	243
FW10 Empreend. Imob. Ltda. (b)	50,00	100,00	9.933	9.636	361	7.097	9.572	2.539	(8)	(13)	4.786	-	-	-
Complexo Empresarial Vinhedo Incorporação SPE Ltda. (a)	7,08	7,08	11.403	11.403	4.209	4.209	7.194	7.194	-	(40)	521	509	-	-
Outros investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4	3
Total											73.731	49.059	4.466	173

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

10.2.1. Movimentação dos investimentos

	31/12/2022	31/12/2021
Saldos iniciais	49.059	1.405
(+) Adições (a)	13.546	12.483
(+) Aquisição de participação societária (b)	-	2.089
(-) Perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada (b)	-	(1.580)
(-) Redução de capital (d)	(1.649)	-
(-) Dividendos recebidos (f)	(610)	-
(+) Investimento não consolidado (e)	3.217	-
(+) Transações de capital (c)	5.702	34.489
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	4.466	173
Saldos Finais	73.731	49.059

- (a) Em 2022, refere-se à aportes efetuados na (FW2 – R\$ 10), (FW6 – R\$11.959), (FW10 – R\$2.245) (Vinhedo - R\$ 12). Em 2021, refere-se a aportes efetuados na (FW2 – R\$9.257), (FW6 – R\$2.626) e (FW10 – R\$ 2.553);
- (b) Em 2021, refere-se à aquisição de participação em Vinhedo R\$ 2.089, sendo apurado perda no reconhecimento inicial do investimento em coligada de R\$1.580 registrado diretamente no resultado. No momento existe apenas o terreno, sendo que as aprovações e projetos estão em andamento;
- (c) Em 31 de março de 2022 e em dezembro de 2021 quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$5.702 e R\$34.489 mil respectivamente, registrado no patrimônio líquido, vide Nota Explicativa nº 15.2;
- (d) Em 2022, refere-se à redução na (FW2 – R\$1.649);
- (e) Em junho de 2022 houve troca na estrutura societária da FW10 e ela não é mais consolidada.
- (f) Em 2022, refere-se à dividendos recebidos da (FW2 – R\$610).

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

11. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Fornecedores (a)	64	2.151	1.291	2.151
Outras contas a pagar	-	-	-	2.404
Terrenos a pagar (FW10)	-	-	-	4.694
	<u>64</u>	<u>2.151</u>	<u>1.291</u>	<u>9.249</u>

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

12. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Adiantamento de clientes	-	-	1.635	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.635</u>	<u>-</u>

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Início	Venc.	Taxa (% a.a)	Controladora e Consolidado	
				31/12/22	31/12/21
Cédula bancária (i)	15/06/18	17/06/24	IPCA+8,45	2.871	4.762
Cédula bancária (i)	25/08/20	25/08/25	9,77	6.510	8.878
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/24	CDI+4,30	4.667	7.333
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	5.500	7.500
Cédula bancária (i)	25/09/20	25/09/25	CDI+5,54	4.813	6.569
Cédula bancária (i)	15/09/22	15/10/26	CDI+3,50	10.056	-
Cédula bancária (i)	14/10/22	13/10/26	CDI+2,78	10.191	-
Cédula bancária (i)	22/11/22	23/11/26	CDI+3,25	10.000	-
				<u>54.608</u>	<u>35.042</u>
Circulante				9.106	10.650
Não circulante				45.502	24.392

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

	31/12/22	31/12/21
2024	21.248	10.650
2025	15.655	9.030
2026	8.599	4.712
	<u>45.502</u>	<u>24.392</u>

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

13.1. Movimentação do exercício

	Controladora e Consolidado	
	31/12/22	31/12/21
Saldo inicial	35.042	39.982
Captção de empréstimos	30.000	-
Pagamento de principal	(11.091)	(5.449)
Pagamento de juros	(4.636)	(3.343)
Encargos sobre financiamentos	5.293	3.852
Saldo final	54.608	35.042

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.

Perda possível

A Coligada FW2 possui processo de natureza civil classificado como perda possível pelos assessores jurídicos, cujo valor requerido na ação em 30 de dezembro de 2022 totaliza R\$ 3.145..

15. Patrimônio líquido**15.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social é de R\$ 107.010. Esse montante está representado por 107.010.000 ações ordinárias, totalmente subscritas, no valor total de R\$ 1,00 (um Real).

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

15.2. Transações de capital

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

No primeiro trimestre de 2022 e em 2021, quando do aumento de capital em função da entrada de novos sócios na sociedade da investida FW6, a Companhia apurou um ganho por variação de participação societária no montante de R\$ 5.702 e R\$ 34.489 mil, sendo o montante de R\$ 25.987 com esses ganhos e R\$ 5.756 com saldo já existente, capitalizado em 2021, vide Nota Explicativa nº 10.1.

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 2022, havia saldo a pagar aos sócios no montante de R\$ 45.413 (em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 25.108), decorrente de dividendos acumulados propostos.

A destinação do resultado a título de dividendos foram de R\$ R\$ 35.271, sendo, R\$ 30.156 com saldo de reserva e R\$ 5.115 de mínimo obrigatório.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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 2022 e de 2021.

O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações da controladora, pela quantidade de ações disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

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

	Controladora	
	31/12/22	31/12/21
Lucro líquido do exercício (Em R\$ mil)	21.537	42.324
Quantidade ações (em milhares)	107.010	107.010
Lucro básico e diluído por ação - (Em R\$)	0,20	0,40

16. Receita operacional líquida

A receita líquida da Companhia é composta por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Receita de venda de imóveis	-	-	84.299	140.043
Receita de prestação de serviços	8.137	2.294	8.393	2.433
Receita de locação	1.717	508	16.614	13.041
Receita bruta	9.854	2.802	109.306	155.517
Impostos incidentes	(1.373)	(462)	(4.482)	(6.745)
	8.481	2.340	104.824	148.772

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

17. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	31/12/22	31/12/21
Custo de imóveis vendidos	(59.902)	(73.134)
	(59.902)	(73.134)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Despesa com pessoal	(2.667)	(826)	(2.667)	(826)
Serviços de terceiros	(4.250)	(1.695)	(4.888)	(2.051)
Despesas com projetos	-	(824)	-	(824)
Outras receitas / despesas	(87)	(473)	(72)	(422)
	<u>(7.004)</u>	<u>(3.818)</u>	<u>(7.627)</u>	<u>(4.123)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	21.537	42.324	25.711	46.820
Aliquota vigente	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(7.323)	(14.390)	(8.742)	(15.919)
Efeito do IRPJ e CSLL sobre as diferenças permanentes				
Resultado da equivalência patrimonial	8.364	19.574	1.518	59
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido ou constituição de prejuízo fiscal	(1.041)	(5.184)	3.050	11.364
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.174)</u>	<u>(4.496)</u>

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(4.891)	(3.263)	(4.891)	(3.263)
Despesas com swap	(402)	(589)	(402)	(589)
Outras despesas financeiras	(285)	(77)	(293)	(82)
	<u>(5.578)</u>	<u>(3.929)</u>	<u>(5.586)</u>	<u>(3.934)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.685	2.117	3.043	3.051
Outras receitas financeiras	2	3	2	41
	<u>1.687</u>	<u>2.120</u>	<u>3.045</u>	<u>3.092</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(3.891)</u>	<u>(1.809)</u>	<u>(2.541)</u>	<u>(842)</u>

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50%:

Indicadores	Saldo contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	(25%)	(50%)
CDI (a)		12,50% (b)	9,38%	6,25%
Aplicações financeiras (a)	9.100	1.138	854	569
Empréstimos e financiamentos (a)	(54.608)	6.826	5.122	3.413

(a) Ativos e passivos analisados pelo CDI;

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2	6.099	24.923	10.445	31.134
Contas a receber	Custo amortizado	2	627	6	16.344	13.436
Partes relacionadas	Custo amortizado	2	20.026	50.484	484	484
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	2	54.068	35.042	54.068	35.042
Fornecedores	Custo amortizado	2	64	2.151	1.291	9.249

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 2022 e 2021.

22. Informações por segmento

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

23. Compromissos assumidos em projetos em andamento

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

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

(i) Receita de Vendas a apropriar de unidades vendidas	31/12/22
Empreendimentos em construção	
(a) Receita de vendas contratadas	141.716
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	
Receita de Vendas Apropriadas	140.337
Distrato - receitas estornadas	-
Total	140.337
Receita de vendas a apropriar (a-b)	1.379
(ii) Receita Indenização por distrato	31/12/22
Total	-
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	31/12/22
Total	-
(iv) Provisão para distrato (passivo)	31/12/22
Ajustes em receitas apropriadas	-
Ajustes em contas a receber de clientes	-
Receita por indenização por distrato	-
Ajustes em adiantamento de clientes	-
Total	-
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	31/12/22
Empreendimentos em construção	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	97.449
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(96.500)
Encargos financeiros apropriados	
(c) Distrato - Custos de construção	-
Distrato - encargos financeiros	
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	949
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	31/12/22
Empreendimentos em construção	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	24.362
Custo Incorrido líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(24.125)
Encargos financeiros apropriados	
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	237

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

24. Seguros (Não Auditado)

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

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

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

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

25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Nota s	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Dividendos a receber	9	-	(50.000)	-	(50.000)
Aumento de capital social	15.1	-	107.000	-	107.000
Conversão de transação de capital em capital social	15.2	-	(31.743)	-	(31.743)
Conversão de adiantamento para futuro aumento de capital em capital social		-	(413)	-	(413)
Conversão de lucros em capital social	15.1	-	(74.844)	-	(74.844)
Dividendos declarados e não pagos		35.271	21.590	35.271	21.590
Transação de capital	10	(5.702)	(34.489)	(5.702)	(34.489)
		29.56		29.56	
		9	(62.899)	9	(12.889)

26. Eventos subsequentes

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Tema 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297

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

Tema 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227

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

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema.

Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

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

Diante dos fatos supracitados, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

27. Aprovação das demonstrações contábeis anuais

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de março de 2023

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Fulwood S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 a seguir 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, 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.

BDO RCS Auditores Independentes Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.4.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022. Esses assuntos referentes a auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma

opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação

imobiliária Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.4.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria ao assunto Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre as vendas e custos incorridos e (d) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individuais e consolidadas, do Valor Adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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 e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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, que compreende a diretoria da Companhia e suas controladas.

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 individuais e consolidadas.

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 manterem 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 31 de março de 2023.

Gilson Schilis
Diretor Presidente / Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 31 de março de 2023.

Gilson Schilis
Diretor Presidente / Diretor de Relações com Investidores