

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	92.537	101.492
1.01	Ativo Circulante	9.664	8.918
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	438	53
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.677	6.153
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.677	6.153
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	2.677	6.153
1.01.03	Contas a Receber	6.055	2.201
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.055	2.201
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.626	849
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	0	1.230
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	4.429	35
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	494	511
1.01.08.03	Outros	494	511
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	279	207
1.01.08.03.02	Outros Ativos	215	304
1.02	Ativo Não Circulante	82.873	92.574
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	79.478	79.619
1.02.01.05	Estoques	77.046	76.895
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.432	2.724
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.432	2.724
1.02.02	Investimentos	2.497	12.647
1.02.02.01	Participações Societárias	2.497	12.647
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.497	12.647
1.02.03	Imobilizado	773	159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	773	159
1.02.04	Intangível	125	149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	92.537	101.492
2.01	Passivo Circulante	589	344
2.01.02	Fornecedores	235	147
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	235	147
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	235	147
2.01.03	Obrigações Fiscais	184	164
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	184	164
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	184	164
2.01.05	Outras Obrigações	170	33
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	30
2.01.05.02	Outros	170	3
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.01.05.02.07	Outros Passivos	167	0
2.02	Passivo Não Circulante	9.094	8.413
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.828	3.754
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	5.828	3.754
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	5.828	3.754
2.02.02	Outras Obrigações	3.054	4.459
2.02.02.02	Outros	3.054	4.459
2.02.02.02.03	Outros Passivos	233	1.659
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	2.821	2.800
2.02.04	Provisões	212	200
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	212	200
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	212	200
2.03	Patrimônio Líquido	82.854	92.735
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-39.822	-29.941
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.256	-10.089	-2.651	-6.906
3.04.01	Despesas com Vendas	-11	-11	-65	-65
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.499	-5.291	-2.444	-6.889
3.04.02.01	Despesa de Pessoal	-667	-2.288	-921	-2.568
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-463	-1.347	-539	-1.348
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-369	-1.656	-712	-2.161
3.04.02.05	Provisão para Gratificações	0	0	-272	-812
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	118	-595	196	86
3.04.05.01	Despesas Tributárias	93	67	-13	-104
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-59	-190	-13	-38
3.04.05.04	Outras Despesas Operacionais	84	-472	222	228
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.864	-4.192	-338	-38
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.256	-10.089	-2.651	-6.906
3.06	Resultado Financeiro	8	218	183	1.078
3.06.01	Receitas Financeiras	126	494	216	1.124
3.06.02	Despesas Financeiras	-118	-276	-33	-46
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.248	-9.871	-2.468	-5.828
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.248	-9.871	-2.468	-5.828
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5.248	-9.871	-2.468	-5.828
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,17	-4,08	-1,02	-2,41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-5.247	-9.880	-2.468	-5.828
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5.247	-9.880	-2.468	-5.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.435	-4.006
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.487	-5.752
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-9.880	-5.828
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.192	38
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	190	38
6.01.01.05	Outras (Receitas) / Despesas Operacionais	11	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	52	1.746
6.01.02.01	Imóveis a Comercializar	-151	-233
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Compensar	-72	621
6.01.02.04	Outros Ativos	89	-209
6.01.02.05	Contas a Pagar - Terceiros	109	1.045
6.01.02.06	Provisões Tributárias	20	175
6.01.02.08	Contas a Receber - Terceiros	87	206
6.01.02.09	Outros Passivos	-30	141
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	270	2.084
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	1.078	0
6.02.02	Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital em Controladas	292	-773
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-380	-89
6.02.04	Redução de Capital	240	3.820
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	-183	-343
6.02.06	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-777	-531
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.074	4.102
6.03.01	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	2.074	4.102
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.091	2.180
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.206	5.915
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.115	8.095

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	122.649	0	0	-39.821	27	82.855
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-39.821	27	82.855
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-39.821	27	82.855

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	122.649	0	0	-22.434	27	100.242
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.828	0	-5.828
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.828	0	-5.828
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-28.262	27	94.414

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	12	230
7.01.02	Outras Receitas	12	230
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.122	-2.168
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.501	-2.107
7.02.04	Outros	-621	-61
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.110	-1.938
7.04	Retenções	-190	-38
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-190	-38
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.300	-1.976
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-3.698	1.086
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.192	-38
7.06.02	Receitas Financeiras	494	1.124
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-5.998	-890
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-5.998	-890
7.08.01	Pessoal	3.459	4.380
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.186	4.025
7.08.01.02	Benefícios	240	246
7.08.01.03	F.G.T.S.	33	109
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78	399
7.08.02.01	Federais	61	389
7.08.02.03	Municipais	17	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	345	159
7.08.03.01	Juros	272	46
7.08.03.02	Aluguéis	73	113
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.880	-5.828
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.880	-5.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	98.508	109.066
1.01	Ativo Circulante	8.313	17.095
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.169	320
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.814	7.968
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.814	7.968
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	2.814	7.968
1.01.03	Contas a Receber	1.697	1.167
1.01.03.01	Clientes	1.693	1.073
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4	94
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
1.01.03.02.03	Adiantamentos	4	7
1.01.04	Estoques	1.668	4.966
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	1.668	4.966
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	965	2.674
1.01.08.03	Outros	965	2.674
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	444	360
1.01.08.03.04	Outros Ativos	521	2.314
1.02	Ativo Não Circulante	90.195	91.971
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	89.287	90.986
1.02.01.04	Contas a Receber	2.150	5.445
1.02.01.04.01	Clientes	2.150	5.445
1.02.01.05	Estoques	82.984	80.955
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	82.984	80.955
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.153	4.586
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.153	4.586
1.02.03	Imobilizado	783	836
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	783	836
1.02.04	Intangível	125	149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	98.508	109.066
2.01	Passivo Circulante	11.459	10.116
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	300	0
2.01.02	Fornecedores	2.904	1.547
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.904	1.547
2.01.03	Obrigações Fiscais	119	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	119	51
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	119	51
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	167	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	167	0
2.01.05	Outras Obrigações	33	36
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	25	0
2.01.05.02	Outros	8	36
2.01.05.02.06	Redução de Capital	0	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	8	8
2.01.06	Provisões	7.936	8.482
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.936	8.482
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	3.917	4.630
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	4.019	3.852
2.02	Passivo Não Circulante	4.222	6.047
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	233	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	233	0
2.02.02	Outras Obrigações	3.837	4.647
2.02.02.02	Outros	3.837	4.647
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.016	1.016
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	2.821	3.631
2.02.03	Tributos Diferidos	152	254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	152	254
2.02.04	Provisões	0	1.146
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	1.146
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	1.146
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	82.827	92.903
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-39.822	-29.941
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-27	168

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.827	2.062	1.662	3.379
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.463	-1.463	-1.854	-3.091
3.03	Resultado Bruto	364	599	-192	288
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.658	-11.179	-2.681	-7.701
3.04.01	Despesas com Vendas	17	-574	-101	-124
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.793	-5.879	-3.121	-8.699
3.04.02.01	Despesa de Pessoal	-668	-2.288	-923	-2.569
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-463	-1.347	-539	-1.348
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-662	-2.244	-1.387	-3.970
3.04.02.05	Provisão para Gratificações	0	0	-272	-812
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-921	-4.615	589	1.313
3.04.04.02	Reversão / (Constituição) de Provisões Operacionais	-945	-3.996	649	635
3.04.04.03	Demais Receitas / Despesas Operacionais	24	-619	-60	678
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	39	-111	-48	-191
3.04.05.01	Despesas Tributárias	98	79	-35	-153
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-59	-190	-13	-38
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.294	-10.580	-2.873	-7.413
3.06	Resultado Financeiro	91	512	488	1.777
3.06.01	Receitas Financeiras	108	553	499	1.804
3.06.02	Despesas Financeiras	-17	-41	-11	-27
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.203	-10.068	-2.385	-5.636
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17	-39	-102	-214
3.08.01	Corrente	-17	-39	-102	-214
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.220	-10.107	-2.487	-5.850
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	7	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.220	-10.100	-2.487	-5.850
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.247	-9.880	-2.468	-5.828
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5	-195	-19	-22

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-5.252	-10.075	-2.487	-5.850
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-5.252	-10.075	-2.487	-5.850
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.247	-9.880	-2.468	-5.828
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5	-195	-19	-22

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.592	-3.341
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.405	-5.963
6.01.01.01	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	1.024	0
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	190	38
6.01.01.05	Impostos e Contribuições Diferidos	-483	0
6.01.01.06	Provisões Operacionais	512	-635
6.01.01.08	Provisão para gratificações	0	270
6.01.01.09	Outras (receitas)/ despesas administrativas	2.396	0
6.01.01.10	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-10.044	-5.636
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.813	2.622
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.184	-308
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	87	341
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	245	2.357
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-84	517
6.01.02.06	Outros Ativos	-170	-709
6.01.02.07	Contas a Pagar - Terceiros	547	501
6.01.02.08	Provisões Tributárias	42	8
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-39	-86
6.01.02.12	Outros Passivos	1	1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	287	-694
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	287	-89
6.02.03	Stand de Vendas	0	-605
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	69
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	69
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.305	-3.966
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.288	14.260
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.983	10.294

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.880	0	-9.880	-195	-10.075
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.880	0	-9.880	-195	-10.075
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-39.821	27	82.855	-27	82.828

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.828	0	-5.828	-22	-5.850
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.828	0	-5.828	-22	-5.850
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-28.262	27	94.414	192	94.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	271	4.155
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.242	3.403
7.01.02	Outras Receitas	520	570
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.491	182
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.364	-6.713
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.463	-3.091
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.894	-3.615
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.024	-6
7.02.04	Outros	-983	-1
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.093	-2.558
7.04	Retenções	-190	-38
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-190	-38
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.283	-2.596
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	553	1.804
7.06.02	Receitas Financeiras	553	1.804
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-6.730	-792
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-6.730	-792
7.08.01	Pessoal	3.460	4.382
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.186	4.025
7.08.01.02	Benefícios	241	248
7.08.01.03	F.G.T.S.	33	109
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-241	665
7.08.02.01	Federais	-265	620
7.08.02.03	Municipais	24	45
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	127	11
7.08.03.01	Juros	13	0
7.08.03.02	Aluguéis	114	11
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.076	-5.850
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.880	-5.828
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-196	-22

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T23

São Paulo, 14 de novembro de 2023 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A, anuncia seus resultados do terceiro trimestre (3T23). As demonstrações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia (“demonstrações contábeis intermediárias”) são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- Continuamos mantendo nosso foco no mercado de São Paulo, como informado em períodos anteriores. Acreditamos, que esta é a melhor estratégia nesse momento para gerarmos mais valor para a Companhia e seus acionistas.
- Os processos de aprovação e legalização dos próximos projetos continuam avançando na esteira junto aos órgãos competentes, conforme o esperado.
- Prosseguimos na prospecção de terrenos para projetos “HMP” nas chamadas regiões de “eixos”, de acordo com a teses reformuladas para essa nova fase de retomada da Companhia.
- Estamos avançando nas negociações dos projetos do terreno em Nova Iguaçu. As negociações devem caminhar em direção à contratos de “Permuta Financeira” para geração de caixa que sustente o novo plano estratégico.
- Seguimos acompanhando de perto as mudanças nas leis e decretos que podem afetar algumas áreas definidas como estratégicas para a Cia, de modo que consigamos ter mais velocidade, seja nas aquisições de *landbank*, seja na mudança de foco de microrregiões.
- Reforçamos nossa crença na tese de nos mantermos focados em terrenos pequenos e médios, com vocação para os empreendimentos chamados de “Habitação de Mercado Popular” (também conhecidos como HMP) a cada etapa superada nos prazos e condições das nossas premissas internas.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Maria Amelia Marques

Diretora Financeira e de relação com investidores

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminamos o terceiro trimestre em linha com nosso planejamento, apesar de algumas condições adversas, mas comuns para o segmento residencial popular. Já percorremos um importante caminho em direção aos objetivos traçados para a Companhia e conseguimos a primeira aprovação de projeto no 2T23 no prazo de previsto na nossa nova tese, superando assim mais uma dúvida que poderia haver por parte dos acionistas. Seguimos com os processos de *due diligence* relativos aos novos terrenos para cumprirmos os objetivos de vendas e lançamentos dos próximos anos. Passada a fase da *due diligence*, estamos finalizando a aprovação do segundo empreendimento que está na esteira de novos projetos da Companhia. Continuamos com a convicção que com estas características de lançamentos, conseguiremos maximizar o retorno para a Companhia e seus acionistas com empreendimentos situados na região metropolitana de São Paulo. Acreditamos que temos condições de suprir a grande demanda da região, oferecendo empreendimentos de qualidade diferenciada, com preços competitivos e a assinatura da nova marca Companhia.

Continuamos com o foco em nosso modelo de desenvolvimento que abrange:

- 1. Projetos com VGV de aproximadamente R\$ 60 MM – R\$ 80 MM:** Acreditamos que projetos menores tendem a ser mais rentáveis, apesar da tese ser menos escalável. Como uma das variáveis mais importante no segmento imobiliário é a compra do terreno, focamos em terrenos menores evitando assim, a concorrência com players mais capitalizados que sempre buscam por VGVs maiores.
- 2. Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que as pessoas, principalmente os mais jovens, tem dependido cada vez menos de carros próprios, portanto a localização é uma das características mais importantes na decisão de compra desse cliente. Por isso, procuramos desenvolver projetos localizados num raio de até 500 metros das estações de metrô.
- 3. Viabilidades extremamente conservadoras:** Em momentos econômicos e sociais incertos, buscamos ser ainda mais atentos às premissas utilizadas nos estudos de viabilidade para aquisição de terrenos, de forma que nossos negócios tenham maior rentabilidade e menor risco de liquidez. Continuamos cuidadosos nas projeções de preço de venda e custos de obra.
- 4. Ciclo rápido:** Com a alta volatilidade do custo de capital visto nos últimos meses, o ciclo completo do ativo se torna um dos principais pontos chaves na rentabilidade do negócio imobiliário. Nosso ciclo, desde a compra do terreno até a entrega das obras, continua sendo um dos mais curtos do mercado. Não temos intenção de construir *landbank* de médio/longo prazo com já vimos muito nos ciclos anteriores do mercado de incorporadoras. Nosso objetivo continua sendo a busca de terrenos para lançar em até 12 meses após a assinatura da promessa de compra e venda.

Neste momento de escolhas mais conservadoras e por projetos *high yield*, entendemos que os nossos negócios têm escalabilidade limitada e por isso optamos por crescer em patamares controlados, visando sempre manter o nosso DNA.

Comentário do Desempenho

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 3º trimestre de 2023 totalizaram R\$ 1,8 milhões contra R\$ 2,8 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 36% em relação ao período comparado. Essa redução era esperada pois durante o ano de 2022 tivemos um importante dispêndio de caixa para a reestruturação da Companhia.

O resultado líquido no trimestre foi negativo em R\$ 5,2 milhões, frente a um resultado negativo de R\$ 1,9 milhões no mesmo período do ano de 2022. Parte dessa variação, explica-se pelo aumento da provisão para perda no Contas a receber do empreendimento Link, especificamente referente a vendas antigas de unidades do condomínio. E, além disso, efetuamos um incremento no *impairment* das unidades em estoque desse mesmo empreendimento, visando acelerar as vendas e conseqüentemente zerar os estoques. Ainda, houve um aumento da provisão para perda em ações judiciais, decorrente da baixa contábil de depósitos judiciais devido a antiguidade de vários processos ainda sem o trânsito em julgado. Importante salientar que esta variação de resultado teve apenas efeito contábil sem impacto no caixa. A manutenção do caixa e contínuas reduções de custos e despesas continuam sendo um dos principais objetivos do ano.

O estoque de terrenos da Companhia finalizou o trimestre em aproximadamente R\$ 1,6 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No terceiro trimestre de 2023, intensificamos nossos esforços para dar liquidez a essas unidades, com redução do valor de tabela, aumentando a velocidade as vendas, gerando caixa para a Companhia e reduzindo despesas dos ativos em estoque. Assim, conseguimos diminuir lentamente o custo de capital da Companhia.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa, nem grandes provisões de perdas judiciais e questões tributárias.

Por fim, agradecemos a todos os envolvidos no nosso projeto, sejam eles investidores, colaboradores, parceiros ou fornecedores, e estejam certos de que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente.

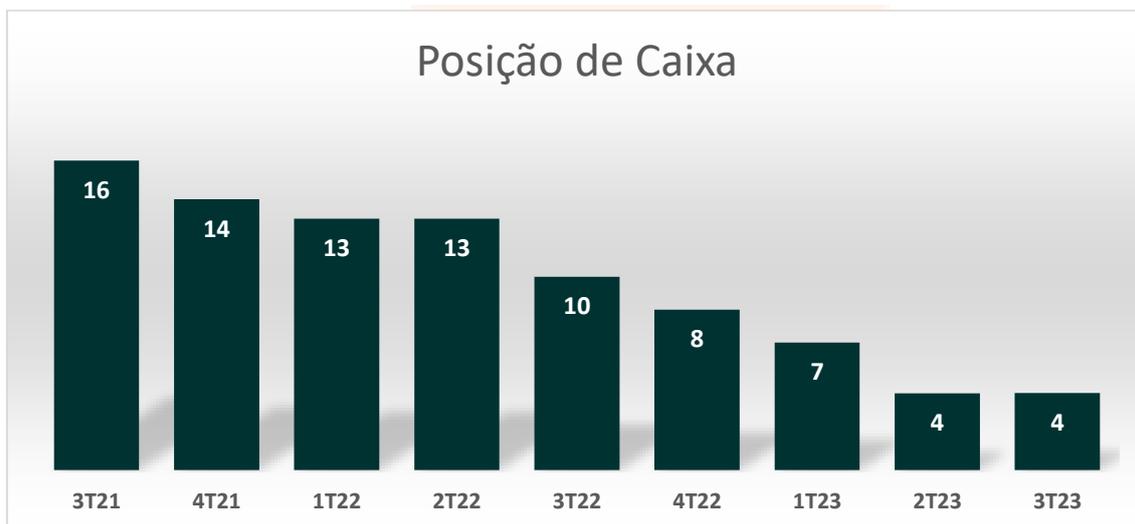
Atenciosamente,

A Administração

Comentário do Desempenho

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o trimestre com R\$ 4 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no mesmo período de 2022 e sem variação em relação ao trimestre anterior. Apesar da diminuição em relação ao 3T22, continuamos mantendo preocupação constante para que o caixa livre seja suficiente para as obrigações de curto e médio prazo enquanto finalizamos a estruturação de capital ideal para custear as fases iniciais dos novos projetos, de forma que os fluxos gerados por esses empreendimentos sejam suficientes para suprir as necessidades futuras de caixa para o crescimento orgânico projetado para a Companhia
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



Comentário do Desempenho

ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Nova Iguaçu, com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 77 milhões. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com 2 avaliações independentes feita por consultorias renomadas. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está avaliando novas estruturas para dar liquidez a esse terreno e gerar retorno aos seus acionistas, tais como negociações de venda através de permuta financeira ou oferecer as matrículas em garantia para operações financeiras dos novos projetos.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 1,6 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No terceiro trimestre de 2023, intensificamos nossos esforços de venda dessas unidades em estoque, com redução do valor de tabela, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.

Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:



Comentário do Desempenho

G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no trimestre totalizaram R\$ 1,8 milhões versus R\$ 2,8 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 36% em relação ao período comparativo.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhão contra R\$ 0,5 milhão no mesmo período do ano anterior, variação relevante devido ao menor nível de caixa em 2023.

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- A Companhia apresentou resultado líquido no trimestre de -R\$ 5,2 milhões, frente -R\$ 1,9 milhões no mesmo período do ano de 2022. Parte dessa variação, explica-se pelo aumento da provisão para perda no Contas a receber do empreendimento Link, especificamente referente a vendas antigas de unidades que estão em condomínio. Além disso, efetuamos um incremento no *impairment* das unidades em estoque visando acelerar as vendas. Ainda, houve um aumento da provisão para perda em ações judiciais, decorrente da baixa contábil de depósitos judiciais devido a antiguidade de vários processos ainda sem o trânsito em julgado. Reforçamos que essa variação de resultado se refere apenas a baixas contábeis, não gerando efeito negativo no caixa.



Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	1.827	2.062	1.662	3.379
Custo de incorporação e venda de imóveis	(1.463)	(1.463)	(1.854)	(3.091)
Lucro (prejuízo) bruto	364	599	(192)	288
Despesas gerais e administrativas				
Despesas de pessoal	(668)	(2.288)	(923)	(2.569)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(463)	(1.347)	(539)	(1.348)
Provisão para Gratificações	-	-	(272)	(812)
Outras despesas administrativas	(662)	(2.224)	(1.387)	(3.970)
Despesas tributárias	98	79	(35)	(153)
Despesas com vendas	(17)	(574)	(101)	(124)
Depreciação e amortização	(59)	(190)	(13)	(38)
Ganhos na alienação de investimentos	-	3	-	-
Provisões operacionais	(3.945)	(3.996)	649	635
Outras receitas/(despesas) operacionais	24	(619)	(60)	678
Resultado operacional	(5.692)	(11.156)	(2.681)	(7.701)
Resultado financeiro	91	512	488	1.777
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(5.236)	(10.045)	(2.385)	(5.636)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(17)	(32)	(102)	(214)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	-	7	-	-
Prejuízo no período	(5.253)	(10.076)	(2.487)	(5.850)
Acionistas controladores	(5.247)	(9.880)	(2.468)	(5.828)
Acionistas não controladores	(5)	(195)	(19)	(22)
	(5.252)	(10.075)	(2.487)	(5.850)

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

Ativo	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.983	8.288
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.693	1.073
Contas a receber de terceiros	-	87
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-
Valores a receber – partes relacionadas	-	-
Imóveis a comercializar	1.668	4.966
Adiantamentos	4	7
Impostos e contribuições a compensar	444	360
Outros ativos	521	586
Total do ativo circulante	8.313	15.367
Ativo não circulante		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.150	5.445
Imóveis a comercializar	82.984	80.955
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Depósitos Judiciais	4.153	6.313
Outros ativos	-	1
	89.287	92.714
Investimentos em controladas e coligadas	-	-
Imobilizado	783	836
Intangível	125	149
	908	985
Total do ativo não circulante	90.195	93.699
Total do ativo	98.507	109.066

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido		
Passivo circulante		
Cessão de créditos imobiliários	8	8
Provisões tributárias	300	713
Impostos com recolhimentos diferidos	119	51
Contas a pagar - terceiros	2.904	1.547
Valores a pagar – partes relacionadas	-	-
Redução de capital	25	28
Passivos de Arrendamento	167	-
Total do passivo circulante	3.523	2.347
Passivo não circulante		
Mútuos a pagar	-	-
Passivos contingentes	7.936	8.915
Impostos com recolhimentos diferidos	152	254
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	1.016
Contas a pagar - terceiros	2.821	3.631
Passivos de Arrendamento	233	-
Total do passivo não circulante	12.157	13.816
Patrimônio líquido		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(39.822)	(29.941)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	82.855	92.735
Participações de não controladores	(27)	168
	82.827	92.903
Total do passivo e patrimônio líquido	98.508	109.066

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.044)	(5.636)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	190	38
Impostos diferidos	(483)	-
Outras (receitas)/ despesas administrativas	2.396	-
Provisão para gratificações	-	270
Perdas por desvalorização de ativos (<i>impairment</i>)	1.024	-
Provisões operacionais	512	(635)
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.184	(308)
Contas a receber de terceiros	87	341
Imóveis a comercializar	245	2.357
Impostos e contribuições a compensar	(84)	517
Outros ativos	(170)	(709)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – terceiros	547	501
Provisões tributárias	42	8
Outros	1	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	(39)	(86)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(4.592)	(3.341)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	287	(89)
Stand de Vendas	-	(605)
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	287	(694)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	69
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	-	69
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.305)	(3.966)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	8.288	14.260
No final do período	3.983	10.294
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.305)	(3.966)
Transações que não afetam o caixa		
Ativo de direito de uso	494	-
Passivo de arrendamento	(494)	-
Baixa de estande de vendas	(677)	-
Provisão para pagamento de taxa de decoração	(210)	-
Baixa de depósitos judiciais	(2.689)	-

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à Fica Empreendimentos Imobiliários que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à performance, negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos possam se diferenciar de modo relevante de planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Resolução CVM nº 162, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Mazars Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada “CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.”)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas explicativas

1. Contexto operacional

A Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Fica ou Companhia”), novo nome da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. com sede na Av. Santo Amaro, 48, conj. 62 - Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04.506-000, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3. A alteração da razão social está alinhada com as perspectivas e propósito da nova gestão, iniciada em 2021.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

1.1 Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023. Apesar dos prejuízos recorrentes, a Companhia mantém um nível de caixa suficiente para custear suas atividades operacionais.

Em relação aos novos empreendimentos, a companhia está trabalhando no desenho de estruturas de captação para custear esses investimentos em sua fase inicial, até que os fluxos de caixa dos próprios empreendimentos sejam suficientes para arcar com os custos de desenvolvimento.

1.2 Promessas de compra e venda de terrenos

Continuando com seu plano de reinserção no mercado, a Companhia possui algumas promessas de compra e venda de terrenos, que atualmente estão em fase de Due diligence.

Essas promessas, contêm cláusulas resolutivas, que permitem a Companhia desfazer o negócio, caso, durante a fase de Due diligence e aprovação dos projetos junto aos órgãos governamentais, não sejam percebidos os benefícios esperados no desenvolvimento dos futuros empreendimentos.

Abaixo, apresentamos um breve resumo dos terrenos:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	Valor geral de vendas (VGV) potencial	Cláusula resolutiva
Vicente de Carvalho	Rio de Janeiro – RJ	5.759 m ²	10.000	Dinheiro + Permuta física	80.000	Sim
Brigadeiro Tobias	São Paulo – SP	1.023 m ²	8.500	Dinheiro	64,475	Sim
Santo Amaro	São Paulo – SP	1.085 m ²	12.350	Dinheiro + Permuta física	67,635	Sim
Nicolau	São Paulo – SP	823 m ²	2.900	Permuta física	57,830	Sim
Borges de Barros	São Paulo – SP	831 m ²	13.800	Dinheiro	58.800	Sim

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis

2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias consolidadas e individuais da Companhia ("informações contábeis intermediárias") foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a IAS 34/CPC 21 - Demonstração Intermediária, dos padrões internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards - "IFRS") emitidos pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Estas normas incluem a Orientação "OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras" no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

Todas as informações relevantes das demonstrações financeiras, e apenas essas informações, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas para atualizar os usuários sobre os eventos e transações relevantes ocorridas no período e devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. As políticas contábeis, estimativas e julgamentos contábeis, gestão de risco e métodos de mensuração são os mesmos que aqueles adotados na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais.

Adicionalmente, algumas normas e interpretações contábeis foram emitidas recentemente, porém, ainda não estão em vigor ou não tiveram impacto material nestas demonstrações financeiras intermediárias. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma, e não espera que estas normas gerem impacto material nas informações contábeis intermediárias de períodos subsequentes.

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando. Portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas com base nesse pressuposto.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2 Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	Participação e forma de consolidação			
	30/09/2023		31/12/2022	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (ii)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda. (ii)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Construções Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 37 Santíssimo Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-38 Encantado Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-50 Mangaratiba Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda. (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
Green Ville 2 Empreendimentos Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
Green Ville 3 Empreendimentos Ltda (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 53 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	0,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral

- (i) Referente a investidas extintas em 2023.
(ii) Referente a empresas cedidas em 2023.

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) "Demonstrações consolidadas", e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	438	53	1.169	320
Aplicações financeiras (i)	2.677	6.153	2.814	7.968
Total	3.115	6.206	3.983	8.288

(i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	10.944	12.355
Provisão para risco de crédito (a)	(7.101)	(5.837)
Total	3.843	6.518
Circulante	1.693	1.073
Não circulante	2.150	5.445

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	9	39
Vencidos de 31 a 120 dias	46	78
Vencidos há mais de 120 dias	6.729	7.348
Total	6.784	7.465
A vencer		
2023	640	1.152
2024	1.290	895
A partir de 2024	2.230	2.843
Total	4.160	4.890
Total de vencidos e a vencer	10.944	12.355

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, representada majoritariamente por vendas do empreendimento Link, cuja movimentação está demonstrada abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldos no início do exercício:	(5.837)	(5.691)
(Adições) / Reversões	(1.038)	(146)
Baixas definitivas	(226)	
Saldos no final do período:	<u>(7.101)</u>	<u>(5.837)</u>

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	77.046	76.895
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	91	89
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	1.576	4.060
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.272	2.218
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	2.183	2.086
Outros gastos com terrenos	-	1.484	573
Total dos imóveis a comercializar		<u>84.652</u>	<u>85.921</u>

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

A seguir, apresentamos o resumo entre unidades concluídas e terrenos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Unidades concluídas	-	-	1.668	7.173
Estoque de terrenos	77.046	76.895	82.984	81.913
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	-	-	(3.165)
Total	<u>77.046</u>	<u>76.895</u>	<u>84.652</u>	<u>85.921</u>
Circulante	-	-	1.668	4.966
Não circulante	77.046	76.895	82.984	80.955

Provisão ao valor recuperável de ativos:

Anualmente, a Companhia e suas controladas realizam o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. No período findo em 30 de setembro de 2023, foi realizada a baixa definitiva de R\$ 3.165 da provisão ao valor recuperável de ativos para as unidades em estoques referente ao empreendimento Link Office Mall & Stay, para refletir o preço real de mercado das unidades em estoque. Não foi identificada a necessidade de provisão para os terrenos, baseado em perspectivas de mercado e laudos de avaliação feito por empresas especializadas.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos a adquirentes	-	-	-	2.083
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes	-	-	-	(2.083)
Confissão de dívida (a)	-	88	-	88
(-) AVP s/ Confissão de dívida (a)	-	(1)	-	(1)
Total	-	87	-	87
Circulante	-	87	-	87
Não circulante	-	-	-	-

(a) Corresponde a confissão de dívida derivada de mútuo entre a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. com pessoa física, para a execução de parceria de empreendimento imobiliário que não foi desenvolvido. A Companhia, em 2019, firmou contrato de confissão de dívida com pagamentos previstos em 36 parcelas acrescidos da variação do INCC/FGV. Esse contrato foi quitado no período findo em 30 de junho de 2023.

8. Operações com partes relacionadas

8.1 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte, podendo, em alguns casos exceder esse prazo. Eles estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2023	31/12/2022
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	-	500
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.239	2.132
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	193	92
Total	2.432	2.724

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2023	31/12/2022
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	694	694
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	322	322
Total	1.016	1.016

(i) Refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital feitos por acionistas minoritários, sem relação com a controladora.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2 Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

Ativo – controladora

<u>Descrição</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (i)	-	205
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (i)	225	225
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. (ii)	-	35
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (iii)	3.404	-
Total	4.429	1.265

- (i) Reduções de capital já deliberadas e não pagas devido ao fluxo de caixa das SPE's.
(ii) Valores de pagos pela Controladora a serem reembolsados.
(iii) Dividendo deliberados a receber

Passivo – consolidado

<u>Descrição</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (i)	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	3
Total	28	28

- (i) Reduções de capital a pagar a empresas não controladas, já deliberadas e não pagas a devido ao fluxo de caixa da SPE.

8.3 Mútuos – partes relacionadas

A Companhia formalizou contratos de Mútuo com suas controladas com prazo estimado de 1 ano para pagamento dessa linha de financiamento, contados da efetiva cessão do Mutuante ao Mutuário. Os contratos não possuem valores limites estipulados e as liberações ocorrerão de acordo com a necessidade de caixa de cada projeto. Esses mútuos têm como objetivo o financiamento de suas operações até a obtenção de linhas de financiamento para produção. Os valores dos mútuos a pagar e a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	9%a.a.	253	49
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	9%a.a.	-	56
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.	9%a.a.	-	213
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	9%a.a.	-	69
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	9%a.a.	-	286
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	9%a.a.	-	19
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	9%a.a.	285	101
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	9%a.a.	185	3
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	9%a.a.	738	38
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	9%a.a.	139	-
CR2 Empreend. SPE-44 SP Ltda	9%a.a.	6	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	9%a.a.	15	15
CR2 Construções Ltda.	9%a.a.	5	-
Total		1.626	849

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em 30 de setembro de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 64, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

Passivo – controladora

Descrição	Taxa	30/09/2023	31/12/2022
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Poupança	3.922	3.754
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Poupança	1.371	-
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	Poupança	357	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	Poupança	178	-
Total		5.828	3.754

No período findo em 30 de setembro de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 259, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	37	37	38	38
Adiantamentos a SPE's em Constituição	-	139	46	189
Valores a receber por prestação de serviços (b)	163	41	163	41
Seguros a apropriar	13	49	13	49
Demais ativos	2	19	65	74
Total	215	285	521	587
Circulante	215	285	521	586
Não circulante	-	-	-	1

- (a) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade, dependendo do acordo com o adquirente. Não houve créditos recuperados no período findo em 30 de setembro de 2023.
- (b) Provisão de valores a receber por prestação de serviço de gestão imobiliária em 02 empreendimentos da ZAEG Empreendimentos.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1 Investimentos em controladas e coligadas

10.1(a) Movimentação dos investimentos

Período findo em:	Saldo inicial (i)	Aquisições (Baixas)	Dividendos	Outros (ii)	Resultado de equivalência	Saldo final (i)
31/12/2022	11.487	220	-	30	(749)	10.988
30/09/2023	10.988	-	(4.482)	183	(4.192)	2.497

- (i) No período findo em 31 de dezembro de 2022, os investimentos em empresas que possuíam passivo a descoberto eram apresentados separadamente na rubrica "Outros passivos". No período findo em 30 de setembro de 2023, os saldos de investimentos estão apresentados líquidos na rubrica de "Investimentos em controladas e coligadas".
- (ii) Valor referente a baixa de investimentos em empresas com passivo a descoberto devido a sua extinção no período findo em 30 de junho de 2023 (vide nota 2.2). No período findo em 31 de dezembro de 2022, o trata-se de capital a integralizar em empresas constituídas no final do exercício.

10.1(b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 30 de setembro de 2023:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	96	2.073	(1.687)	(202)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	6.231	4.683	1.750	72
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	375	401	(26)	(42)
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	5.290	5.071	219	(2.097)
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.	-	-	-	(9)
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	4.516	2.852	1.170	(1.159)
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	283	232	51	(32)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	2.197	2.966	(769)	(635)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	1.217	527	690	(2)
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	-	-	-	(42)
CR2 Construções Ltda.	44	5	39	(52)
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	-	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	-	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	-	-	-	(110)
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	-	-	-	(1)
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	-	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	273	285	(12)	(20)
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	186	189	(3)	(12)
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	815	832	(17)	(26)
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	139	139	0	(9)
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	23	14	9	(1)
Green Ville 2 Empreend. Ltda	-	-	-	(1)
Green Ville 3 Empreend. Ltda	-	-	-	(1)
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	-	-	-	-
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	49	40	9	(1)
Total	21.734	20.309	1.423	(4.382)

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada “CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.”)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(494)	(37)	(1.689)	(1.485)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	(132)	(105)	1.752	1.680
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	(37)	12	(23)	14
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	(2.097)	(147)	219	6.798
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	(9)	(59)	-	(17)
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	(669)	424	1.167	2.329
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	(32)	(28)	51	83
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i)	(445)	(53)	(538)	(179)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	(1)	(2)	483	484
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	(42)	(3)	-	(15)
CR2 Construções Ltda.	(52)	(8)	39	91
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	-	-	-	10
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	-	-	-	10
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	(110)	(24)	-	(48)
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	(1)	(1)	-	9
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	-	(7)	-	2
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	(20)	-	(12)	8
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	(12)	-	(3)	9
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	(26)	-	(17)	19
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	(9)	-	0	9
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	(1)	-	8	9
Green Ville 2 Empreend. Ltda	(1)	-	-	9
Green Ville 3 Empreend. Ltda	(1)	-	-	9
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	(1)	-	9	10
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	-	-	10
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios – SPE 34 e SPE 35	-	-	1.051	1.130
Total	(4.192)	(38)	2.497	10.988

- (i) No período findo em 31 de dezembro de 2022, o investimento em empresas que possuíam passivo a descoberto era apresentado na rubrica “Outros passivos”, sendo reapresentada na rubrica de “Investimentos em controladas e coligadas” no período findo em 30 de setembro de 2023.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Imobilizado e intangível (Consolidado)

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	Taxas médias depreciação e amortização	Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022
Imobilizado		994	891
<u>Imobilizado de uso</u>			
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	-	19
Móveis e equipamentos de uso	10%	202	74
Sistema de processamento de dados	20%	122	121
Estande de Vendas (i)	Prazo de uso	-	677
<u>Ativo de direito de uso</u>			
Imóveis (ii)	42%	670	-
Intangível		163	163
Intangível - softwares	Prazo da licença	163	163
Depreciação e amortização acumulada		(249)	(69)
Total		908	985

- (i) Estande referente a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. e CR2 Empreend. SPE 35 Ltda., baixado devido a postergação do lançamento dos empreendimentos e conseqüente cancelamento do contrato de locação do terreno onde ele foi construído,. As benfeitorias ficaram no terreno, conforme previsto em contrato.
- (ii) Referente a locação de imóveis para escritório iniciada em abril de 2023. Os saldos de passivos de arrendamento estão apresentados na nota 12.2. Taxa de amortização baseada no prazo médio dos contratos de locação dos imóveis.

Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 30 de setembro de 2023

Consolidado	Saldo em 31/12/2022	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2023
Imobilizado	836	112	(165)	783
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	12	(8)	(4)	-
Móveis e equipamentos de uso	47	138	(9)	176
Sistema de processamento de dados	100	(11)	(19)	70
Estande de Vendas	677	(677)	-	-
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	-	494	(97)	397
Imóveis (custos iniciais)	-	176	(36)	140
Intangível	149	1	(25)	125
Intangível - softwares	149	1	(25)	125
Total	985	113	(190)	908

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada “CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.”)

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de dezembro de 2022

<u>Consolidado</u>	<u>Saldo em 31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciação e amortização</u>	<u>Saldo em 31/12/2022</u>
Imobilizado	171	706	(41)	836
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	2	(1)	12
Móveis e equipamentos de uso	66	-	(19)	47
Sistema de processamento de dados	94	27	(21)	100
Stand de Vendas	-	677	-	677
Intangível	35	128	(14)	149
Intangível - softwares	35	128	(14)	149
Total	206	834	(55)	985

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

12. Contas a pagar e Passivos de arrendamento

12.1 Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa de Decoração	-	-	-	210
Distratos a pagar (b)	-	-	628	733
Outras despesas administrativas a pagar	219	147	446	320
Provisão para garantia (vide Nota 13)	-	-	855	831
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (a)	2.800	2.800	2.800	2.800
Antecipação de crédito a devolver (d)	-	-	638	-
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	37	-	358	284
Total	3.056	2.947	5.725	5.178
Circulante	235	147	2.904	1.547
Não circulante	2.821	2.800	2.821	3.631

- (a) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (Notas 6).
 (b) Distratos majoritariamente referentes ao empreendimento Link, a serem pagos ou compensados.
 (c) Referente a contratos de locação de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro pelo prazo de 03 anos e 02 anos respectivamente, corrigidos anualmente pelo IGP-M.
 (d) Antecipação de recebíveis realizada ao final do período findo em 30 de setembro de 2023 a ser devolvida devido ao cancelamento da operação.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12.2 Passivos de Arrendamento (Consolidado)

As obrigações de arrendamento e as parcelas a vencer dos contratos elegíveis a NBC TG 06/R3 (IFRS 16) estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	400	-	400	-
AVP contratos de locação a pagar	-	-	-	-
Total	400	-	400	-
Circulante	167	-	167	-
Não circulante	233	-	233	-

O cronograma de pagamentos das Obrigações de arrendamento está apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Até 30 dias	13	-	13	-
Entre 31 a 90 dias	27	-	27	-
Entre 91 a 365 dias	110	-	110	-
Entre 01 e 02 anos	169	-	169	-
Entre 02 e 04 anos	121	-	121	-
Total	440	-	440	-

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	Controladora	Consolidado
	30/09/2023	30/09/2023
Saldos em 31 de dezembro de 2022:	-	-
Adições / (reversões) de arrendamento	494	494
Pagamentos efetuados	(59)	(59)
Juros reconhecidos no resultado do período	5	5
Saldos em 30 de setembro de 2023:	440	440

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Passivos contingentes (Consolidado)

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências classificadas como perda provável bem como os depósitos judiciais a elas vinculados, estão apresentadas como segue:

	Depósitos judiciais		Contingências	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Causas cíveis (b)	-	2.160	4.019	4.798
Causas trabalhistas	-	-	-	200
Causas tributárias (a)	4.153	4.153	3.917	3.917
Total	4.153	6.313	7.936	8.915

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). O valor total depositado é de R\$ 3.917 em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Além disso, a Companhia interpôs outro mandado de segurança, para discutir a validade do § 1º do art. 3º da Lei nº 9.718, de 27.11.1998, que determinou a incidência do PIS e da COFINS sobre outras receitas que não aquelas decorrentes exclusivamente de venda de mercadoria e prestação de serviço a partir de novembro de 2000, buscando afastar a incidência do PIS e da COFINS sobre as outras receitas brutas que não as referentes exclusivamente às vendas de mercadorias e serviços. Referente a esse processo, a Companhia possui em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 depósitos judiciais no valor de R\$ 236.

- (b) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

Devido ao extenso período de tramitação das contingências judiciais cíveis, no período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia, conservadoramente, realizou a baixa de depósitos judiciais no valor de R\$ 2.460, sendo R\$ 1.080 baixados contra a provisão já existente e R\$ 1.380 aumentando a provisão para perda. Esses depósitos são referentes a causas judiciais com estimativa de perda possível e provável perda

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os desembolsos financeiros ou compensações com depósitos judiciais já efetuados referentes a ações judiciais, estão previstos como segue:

	Consolidado
	30/09/2023
Até 2024	3.418
Após 2024	4.518
Total	7.936

As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contingências cíveis	284	269	3.591	3.981
Total	284	269	3.5901	3.981

Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 855 (vide nota 12.1). Esses valores são estimados com base em experiências passadas, utilizando situações similares de defeitos estruturais já tratados e resolvidos.

14. Patrimônio líquido

14.1 Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.2 Resultado por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito através da divisão do resultado do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o período.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado			
	<u>01/07/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/01/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>
Numerador básico				
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	(5.247)	(9.880)	(2.468)	(5.828)
Denominador básico				
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	<u>(2,17)</u>	<u>(4,08)</u>	<u>(1,02)</u>	<u>(2,41)</u>
Resultado diluído por ação – em Reais	<u>(2,17)</u>	<u>(4,08)</u>	<u>(1,02)</u>	<u>(2,41)</u>

15. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Consolidado			
	<u>01/07/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/01/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>
Receitas por incorporação e venda	1.242	1.242	1.546	3.204
Receitas de atualização de contas a receber por venda de imóveis	211	485	127	196
Receita operacional bruta	<u>1.453</u>	<u>1.727</u>	<u>1.673</u>	<u>3.400</u>
Tributos sobre vendas	(116)	(155)	(11)	(21)
Estorno de provisão de tributos (a)	490	490	-	-
Receita líquida	<u>1.827</u>	<u>2.062</u>	<u>1.662</u>	<u>3.379</u>
Custo das unidades vendidas	<u>(1.463)</u>	<u>(1.463)</u>	<u>(1.854)</u>	<u>(3.091)</u>
Lucro bruto	<u>364</u>	<u>599</u>	<u>(192)</u>	<u>288</u>

(a) Reversão de tributos em razão do incremento da PECLD sobre vendas antigas do empreendimento Link.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outras despesas administrativas

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Consultoria jurídica	35	369	138	325
Consultoria financeira	3	122	140	385
Consultoria de RH	-	-	17	17
Despesas de Marketing	1	4	47	95
Emolumentos judiciais e cartorários	25	96	25	132
Processamento de dados	10	36	227	428
Publicações	-	90	3	87
Seguros	13	42	-	58
Manutenção e obras administrativas	96	286	-	19
Serviços de vigilância e segurança	33	44	-	-
Indenizações judiciais	28	28	-	-
Custódia de títulos e valores mobiliários	20	60	18	57
Despesas de ocupação	38	136	18	181
Outros	67	343	79	377
Total	369	1.656	712	2.161

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Indenizações judiciais	2.763	2.785	462	1.019
Condomínios	-	-	-	197
Consultoria jurídica	36	371	144	334
Consultoria financeira	3	122	118	394
Consultoria de RH	-	-	17	17
Despesas de Marketing	1	5	27	97
Emolumentos judiciais e cartorários	38	174	87	281
Processamento de dados	10	36	228	429
Publicações	-	90	-	120
Seguros	13	42	-	58
Manutenção e obras administrativas	96	287	110	148
Serviços de vigilância e segurança	33	144	8	154
Custódia de títulos e valores mobiliários	20	60	20	57
Despesas de ocupação	38	182	47	211
Outros	71	386	119	454
Total	3.122	4.684	1.387	3.970

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receitas (Despesas) financeiras

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras provenientes de:	126	494	216	1.124
Aplicações financeiras	97	376	209	485
Confissão de dívida	-	-	-	-
Operações de mútuo	25	64	7	7
Outras receitas financeiras	4	54	-	632
Despesas financeiras provenientes de:	(118)	(276)	(33)	(46)
Operações de mútuo	(112)	(259)	(32)	(32)
Cessão de direitos de crédito	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(6)	(17)	(1)	(14)
Total	8	218	183	1078
				Consolidado
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras provenientes de:	108	553	499	1.804
Aplicações financeiras	102	496	366	969
Outras receitas financeiras	6	57	133	835
Despesas financeiras provenientes de:	(17)	(41)	(11)	(27)
Outras despesas financeiras	(17)	(41)	(11)	(27)
Total	91	512	488	1.777

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Provisão para perda em ações judiciais – perda provável (a)	(1.380)	(1.481)	661	823
Provisão para perda do valor recuperável de ativos (b)	(1.024)	(1.024)	(12)	(6)
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis (c)	(1.541)	(1.491)	-	(182)
Total	(3.945)	(3.996)	649	635

- (a) Adição a provisão para gastos em ações judiciais com perda provável devido a baixa de depósitos judiciais de ações com perda provável, possível e remota, em função da antiguidade de muitos processos sem decisão final.
- (b) Impairment das unidades em estoque do Link Offices em função de novos preços praticados com o intuito de acelerar as vendas desse empreendimento.
- (c) Incremento da PECLD sobre vendas antigas do empreendimento Link, devido a antiguidade dos saldos em aberto e algumas unidades possuem ação judicial em curso.

19. Outras receitas (Despesas) operacionais

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Renda de exploração de estacionamento (b)	-	-	220	220
Outras receitas operacionais	84	137	1	7
Extinção e alienação de empresas (d)	-	(598)	-	-
Outras despesas operacionais	-	(11)	1	1
Total	84	(472)	222	228

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Rendas de aluguéis (a)	-	-	18	104
Renda de exploração de estacionamento (b)	-	-	-	364
Outras receitas operacionais	84	89	-	19
Provisão para garantia de obras	(5)	(24)	-	370
Extinção e alienação de empresas (d)	-	(598)	-	-
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	(55)	(222)	(78)	(179)
Reversão de provisão para taxa de decoração (c)	-	212	-	-
Outras despesas operacionais	-	(76)	-	-
Total	24	(619)	(60)	678

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais do Link Offices, que estavam no estoque, mantidas para venda, mas foram alugadas até sua comercialização.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.
- (c) Reversão da provisão para pagamento de taxa de decoração do empreendimento Link, em função do desfazimento parcial do condomínio realizados em 2019 e 2020.
- (d) Reconhecimento de prejuízos decorrente da cessão e extinção de empresas no período (vide nota 2.2)

20. Tributação

20.1 Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

20.1(a) Imposto de renda e contribuição social – Controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	01/07/2023 a 30/09/2023	01/09/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social das operações continuadas	(5.247)	(9.880)	(2.468)	(5.828)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(1.784)	(3.359)	(839)	(1.982)
Equivalência patrimonial	1.314	1.425	115	13
Diferenças temporárias e prejuízo fiscal para as quais nenhum imposto diferido foi reconhecido	(470)	(1.934)	(724)	(1.969)
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.1(b) Imposto de renda e contribuição social – Consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime especial de tributação (RET).

	01/07/2023 a 30/09/2023		01/01/2023 a 30/09/2023	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	153	153	183	183
Receita bruta presumida	12	18	15	22
Outras receitas	189	189	771	771
Base de cálculo	201	207	786	793
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(44)	(19)	(179)	(71)
Diferenças permanentes	34	12	161	58
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(10)	(7)	(18)	(13)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	-	-	-
Total de despesa de IRPJ e CSLL	(10)	(7)	(18)	(13)

	01/07/2022 a 30/09/2022		01/01/2022 a 30/09/2022	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	42	42	46	46
Receita bruta presumida	3	5	4	6
Outras receitas	172	172	561	561
Base de cálculo	175	177	565	567
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(38)	(16)	(85)	(35)
Diferenças permanentes	(13)	(35)	41	12
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(51)	(51)	(44)	(23)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	-	(30)	(15)
Total de despesa de IRPJ e CSLL	(51)	(51)	(74)	(38)

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.2 Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Tributos federais	34	35	131	555
Folha de pagamento	66	44	66	44
Tributos retidos de terceiros	84	85	103	114
Total circulante	184	164	300	713

20.3 Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
IRPJ	86	96
CSLL	46	51
PIS	25	13
COFINS	115	145
Total	271	305
Circulante	119	51
Não circulante	152	254

20.4 Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Decorrentes de retenções na fonte	229	110	374	226
Outros impostos e contribuições a compensar	50	97	70	134
Total circulante	279	207	444	360

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

21.1 Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 28 de abril de 2023, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000.

Até 30 de setembro de 2023, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.347 (R\$ 1.348 em 30 de setembro de 2022). Essas remunerações são assim compostas:

	<u>01/07/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/01/2023 a 30/09/2023</u>	<u>01/07/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>
Conselho de Administração				
Remuneração-base	96	288	43	129
Diretoria				
Remuneração-base	367	1.059	496	1.219
Total	<u>463</u>	<u>1347</u>	<u>539</u>	<u>1.348</u>

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

22.1 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

22.2 Concentração de risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

22.3 Valor justo de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22.4 Análise de sensibilidade

Conforme requerido pelo CPC 40, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2023, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2023. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Indexador	Saldos líquidos em 30/09/2023	Deterioração de 50%	Deterioração de 25%	Exposição
				Cenário provável
CDI	(969)	(57)	(85)	(114)
IGP-M	643	13	19	26
INCC	(855)	(17)	(22)	(30)
Exposição	(1.181)	(61)	(88)	(118)

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2023.

23. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada "CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2023 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo do seguro</u>	<u>Vigência</u>	<u>Importância segurada</u>
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2022 a 16/11/2023	20.000

25. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

26. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes relevantes a serem divulgados, relativos ao período findo em 30 de setembro de 2023, até a data de aprovação das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão das informações trimestrais – ITR

Aos Administradores e Acionistas da FICA Empreendimentos Imobiliários S.A. – FICA (anteriormente denominada “CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.”) Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da FICA Empreendimentos Imobiliários S.A. – FICA (anteriormente denominada “CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.” ou “Companhia”) contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações de Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, obtidas das

informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do período findo em 30 de setembro de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 14 de novembro de 2022 e 28 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2023.

Mazars Auditores Independentes
CRC nº 2SP023701/O-8

Rodrigo de A. Albuquerque
Contador CRC CEO019775/O-9 T-RJ

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da Fica Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Maria Amelia Moreira Marques
Diretora Financeira e de RI

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da Fica Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Maria Amelia Moreira Marques
Diretora Financeira e de RI