

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T23

São Paulo, 14 de agosto de 2023 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A, anuncia seus resultados do segundo trimestre (2T23). 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

- Como informado em períodos anteriores, mantemos nosso foco no mercado de São Paulo, onde acreditamos, nesse primeiro momento, poder gerar mais valor para a Companhia e seus acionistas.
- Aprovação de dois projetos junto aos órgãos competentes após a finalização da due diligence.
- Continuamos na prospecção de construtoras parceiras para dar sequência aos novos projetos que a Companhia vem desenhando.
- Estamos finalizando a estruturação financeira para os próximos projetos que serão lançados e em breve devemos ter boas novidades para comunicar aos nossos acionistas, parceiros e clientes.

EVENTOS SUBSEQUENTES

- Chegada à Companhia da nova CFO e diretora de Relação com investidores, Maria Amelia Marques, que se junta ao nosso time com o objetivo primário de zelar pela rentabilidade dos novos projetos da Companhia e finalizar o processo de estruturação financeira para os projetos a serem lançados.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Maria Amelia Marques

Diretora Financeira e de relação com investidores

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminado o segundo trimestre, olhamos para trás e conseguimos perceber que apesar de percalços pelo caminho, inerentes ao nosso segmento, conseguimos seguir o nosso planejamento e alcançar alguns objetivos traçados. Dando seguimento ao processo de due diligences relativas aos novos projetos que foram finalizadas no primeiro trimestre, obtivemos êxito na aprovação do primeiro projeto junto aos órgãos competentes e em breve teremos boas novidades para os nossos acionistas, parceiros e clientes. Continuamos com a convicção de que nesse primeiro momento de volta aos 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 Companhia.

Em julho de 2023, a Sra. **Maria Amelia Marques** se juntou a Companhia como nova CFO e DRI, com a missão de liderar toda a parte financeira e controladoria, de sistemas e de captação de financiamento imobiliário. A Sra. Maria Amélia possui experiência em gerenciamento de finanças, captação de recursos e estruturação financeira, participação em IPO e estruturação e gerenciamento de fundos onshore e offshore.

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

- 1. Projetos com VGV de aproximadamente R\$ 60 MM – R\$ 70 MM:** Acreditamos que projetos menores tendem a ser mais rentáveis, apesar de ser menos escalável. No nosso negócio, uma das variáveis mais importantes é a compra do terreno, e projetos com VGV's maiores, possuem uma concorrência maior com players bem capitalizados.
- 2. Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que a nova geração tem dependido cada vez menos de carros próprios e com isso a localização é uma das características mais importantes na definição de compra por parte desse cliente. Portanto, nossa ideia é desenvolver projetos com localização próxima a 450 metros do ao metrô.
- 3. Viabilidades extremamente conservadoras:** Buscamos negócios com alta rentabilidade e com baixo risco de liquidez. Somos muito conservadores nas premissas que projetamos nas nossas viabilidades, principalmente em preço de venda e custo da obra
- 4. Ciclo rápido:** Com o aumento do custo de capital visto nos últimos meses, o giro do ativo se torna um dos principais pontos chaves na rentabilidade do negócio imobiliário. Não temos a intenção de fazer *landbank* de médio / longo prazo, ou seja, buscamos terrenos para lançar em até 12 meses após a assinatura da promessa de compra e venda.

Em nossa opinião, dado o conservadorismo e a nossa busca por projetos *high yield*, o nosso negócio tem escalabilidade limitada e por isso optaremos por crescer em patamares controlados, visando sempre manter o nosso DNA.

Comentários do Desempenho

A Companhia encontra-se ainda em fase pré-operacional, uma vez que o último projeto entregue foi a aproximadamente 8 anos, dificultando assim a diluição das nossas despesas administrativas e operacionais devido ao baixo nível de estoques de unidades para venda.

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 2º trimestre de 2023 totalizaram R\$ 2 milhões contra R\$ 2,6 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 29% em relação ao período comparativo. Essa redução era esperada pois o ano de 2022 foi o de maior dispêndio de caixa para a reestruturação da Companhia.

O resultado líquido no trimestre foi negativo em R\$ 2,9 milhões, frente R\$ 1,1 milhões no mesmo período do ano de 2022. Essa variação se deu em parte pela baixa contábil de despesas com estande de vendas no montante de (R\$ 0,6 milhões) no segundo trimestre de 2023 e receitas financeiras de recuperação de tributos no segundo trimestre de 2022 no valor de R\$ 0,7 milhão.

O estoque de terrenos da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 82 milhões, sendo o projeto Greenville, responsável por aproximadamente 95% desse valor. O estoque de unidade concluídas é de R\$ 4,1 milhões, majoritariamente por unidades do empreendimento Link.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa e nem de projetos.

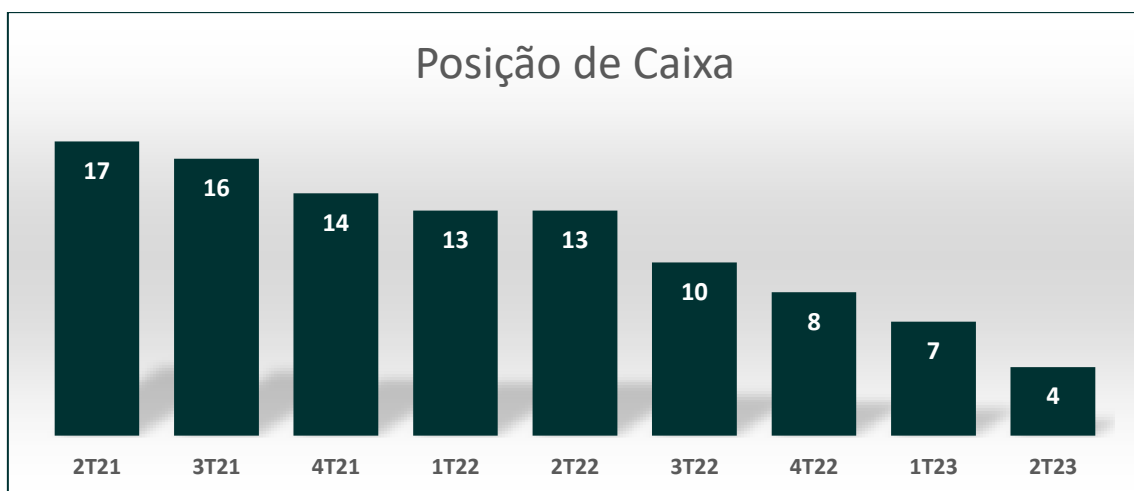
Por fim, agradecemos a todos os envolvidos no nosso projeto, sejam eles investidores, colaboradores, parceiros ou fornecedores, e estejam certos de que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente

Atenciosamente,

A Administração

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

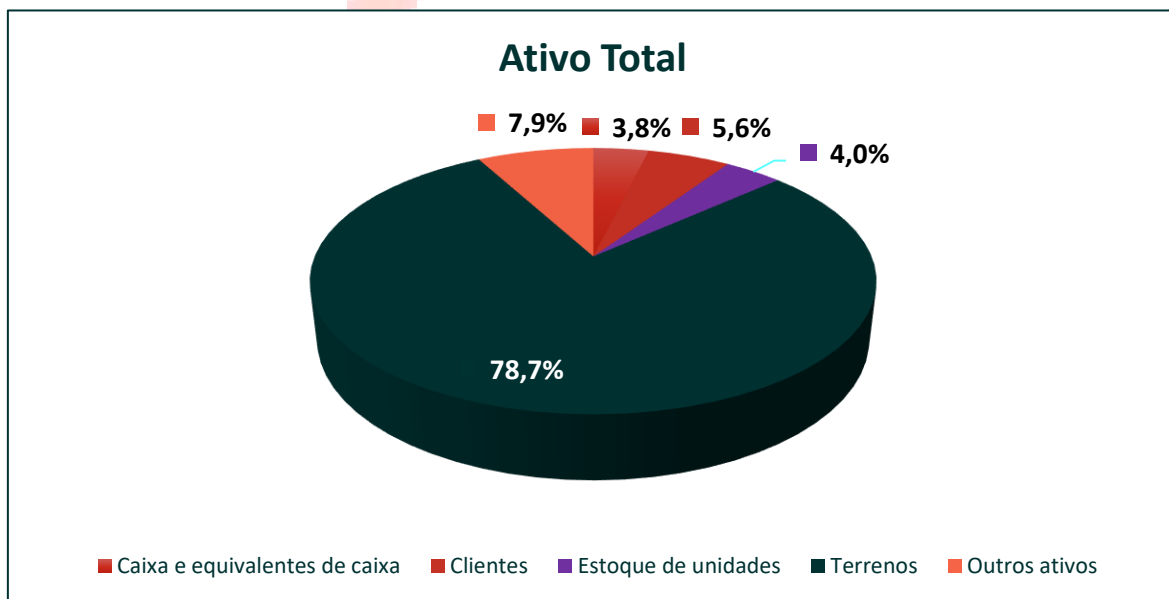
- Finalizamos o primeiro semestre com R\$ 4 milhões em caixa, R\$ 13 milhões a menos que no primeiro trimestre de 2022 e R\$ 3 milhões a menos que o primeiro trimestre de 2023. Apesar da diminuição, a Companhia continua com seu caixa em condição suficiente para manter suas obrigações de curto prazo enquanto finaliza a estruturação financeira para custear as fases iniciais de seus novos projetos, até que os fluxos gerados por esses empreendimentos sejam suficientes para suprir suas necessidades de caixa.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 76,9 milhões, com seu valor de mercado atualizado de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com avaliação independente feita por consultoria de 1ª linha. 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.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 4,1 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No segundo trimestre de 2023, intensificamos nossos esforços para dar liquidez a essas unidades em estoque e já começamos a ter os primeiros resultados no encerramento do período.
- Após a finalização das due diligences de dois projetos, estamos aceleramos o processo de aprovação junto aos órgãos competentes e já conseguimos a aprovação do primeiro projeto, com lançamento previsto para o 4º trimestre de 2023. Esperamos ter novidades em relação esses novos projetos no próximo trimestre.

Apresentemos abaixo a composição dos nossos ativos:

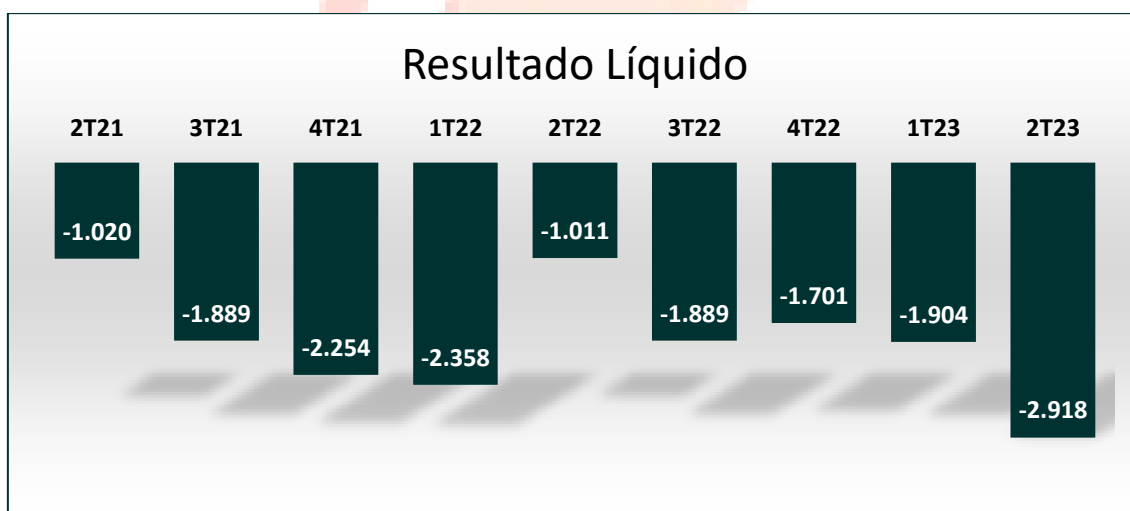


G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 2º trimestre de 2023 totalizaram R\$ 2 milhões contra R\$ 2,6 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 29% em relação ao período comparativo. Essa redução era esperada pois o ano de 2022 foi o de maior dispêndio de caixa para a reestruturação da Companhia.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhão contra R\$ 1,0 milhão no mesmo período do ano anterior, variação relevante devido uma recuperação de créditos tributários que geraram uma receita financeira de R\$ 0,7 milhão no 2º trimestre de 2022 e ao menor nível de caixa em 2023.

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- A Companhia apresentou resultado líquido no trimestre de R\$ 2,9 milhões, frente R\$ 1,1 milhões no mesmo período do ano de 2022. Parte dessa variação explica-se pela baixa contábil do estande de vendas dos terrenos Daltro Santos no segundo trimestre de 2023, no valor de (R\$ 0,6 milhão) e receitas financeiras extraordinárias devido a recuperação de tributos na ordem de R\$ 0,7 milhão no 2º trimestre de 2022.



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	123	235	1.572	1.717
Custo de incorporação e venda de imóveis	-	-	(1.093)	(1.237)
Lucro (Prejuízo) bruto	123	235	479	480
Despesas gerais e administrativas				
Despesas de pessoal	(849)	(1.620)	(986)	(1.646)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(423)	(884)	(410)	(809)
Provisão para Gratificações	-	-	(270)	(540)
Outras despesas administrativas	(751)	(1.563)	(1.516)	(2.583)
Despesas tributárias	3	(21)	(56)	(118)
Despesas com vendas	(554)	(554)	(14)	(23)
Depreciação e amortização	(113)	(131)	(13)	(25)
Provisões operacionais	(30)	(51)	161	(14)
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-	-	-	(6)
Outras receitas/(Despesas) operacionais	(468)	(640)	685	738
Resultado operacional	(3.185)	(5.464)	(2.419)	(5.026)
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	167	445	1.017	1.305
Despesas financeiras	(14)	(24)	(3)	(16)
	153	421	1.014	1.289
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(2.909)	(4.808)	(926)	(3.257)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(9)	(14)	(85)	(112)
Prejuízo no período	(2.918)	(4.822)	(1.011)	(3.369)
Prejuízo no período atribuível a				
Acionistas controladores	(2.735)	(4.633)	(1.002)	(3.360)
Acionistas não controladores	(183)	(189)	(9)	(9)
	(2.918)	(4.822)	(1.011)	(3.369)
	(1,21)	(1,99)	(0,42)	(1,39)
	(1,21)	(1,99)	(0,42)	(1,39)

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

Ativo	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.966	8.288
Cientes por incorporação e venda de imóveis	1.518	1.073
Outras contas a receber	-	87
Imóveis a comercializar	4.150	4.966
Adiantamentos	8	7
Impostos e contribuições a compensar	347	360
Outros ativos	459	586
Total do ativo circulante	10.448	15.367
Ativo não circulante		
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4.384	5.445
Imóveis a comercializar	82.357	80.955
Depósitos Judiciais	6.512	6.313
Outros ativos	-	1
	93.253	92.714
Imobilizado	848	836
Intangível	133	149
	981	985
Total do ativo não circulante	94.234	93.699
Total do ativo	104.682	109.066

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido		
Passivo circulante		
Cessão de créditos imobiliários	9	8
Provisões tributárias	736	713
Impostos com recolhimentos diferidos	138	51
Contas a pagar - Terceiros	2.095	1.547
Passivos de Arrendamento	165	-
Valores a pagar – partes relacionadas	28	28
Total do passivo circulante	3.171	2.347
Passivo não circulante		
Passivos contingentes	9.016	8.915
Impostos com recolhimentos diferidos	143	254
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	1.016
Contas a pagar - Terceiros	2.980	3.631
Passivos de Arrendamento	275	-
Total do passivo não circulante	13.430	13.816
Total do Passivo	16.601	16.163
Patrimônio líquido		
Capital social	122.649	122.649
Ajuste de avaliação patrimonial	27	27
Prejuízos acumulados	(34.574)	(29.941)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	88.102	92.735
Participações de não controladores	(21)	168
	88.081	92.903
Total do passivo e patrimônio líquido	104.682	109.066

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.808)	(3.257)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	131	25
Resultado de equivalência patrimonial	7	-
Provisão para gratificações	-	270
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-	6
Provisões operacionais	51	14
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	666	318
Contas a receber de terceiros	87	273
Imóveis a comercializar	(586)	990
Impostos e contribuições a compensar	13	661
Outros ativos	(71)	(582)
Aumento / (Redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – Terceiros	(103)	118
Provisões tributárias	(1)	134
Adiantamentos	(1)	-
Outros	-	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	(21)	(86)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(4.636)	(1.115)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	313	(17)
Stand de Vendas	-	(405)
Caixa líquido gerado / (Consumido) pelas atividades de investimento	313	(422)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cessão de créditos imobiliários	1	-
Mútuos a pagar a partes relacionadas	-	69
Caixa líquido gerado / (Utilizado) nas atividades de financiamento	1	69
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.322)	(1.468)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	8.288	14.260
No final do período	3.966	12.792
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.322)	(1.468)

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 CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus 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 diferenciem se de modo relevante de tais 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, Grant Thornton 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.