

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO EXERCÍCIO DE 2024

São Paulo, 09 de abril de 2025 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T24) e do exercício de 2024. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia 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 e acreditamos, que esta é a melhor estratégia 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.
- 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) e “Habitação de Interesse Social” (HIS) 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, ou para rentabilizar através de garantia de dívida que possibilite compra de terrenos estratégicos, como o caso do Alto da Boa Vista.
- 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.
- Após a concretização da operação de captação e renegociação de recursos financeiros intermediados pela INCO SEP – INCO Sociedade de Empréstimo entre Pessoas S.A, foi adquirido o terreno para darmos início ao lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista/Santo Amaro.
- O primeiro lançamento nesta retomada da Companhia ocorreu conforme o previsto no dia 19/10/2024. Seguimos convictos no sucesso deste empreendimento que segue com a realização das vendas para composição da demanda mínima para assinatura com a Caixa Econômica Federal para início das obras.
- Encontra-se em fase avançada de negociação para aquisição e pagamento de terreno para um novo lançamento, com previsão para o segundo semestre de 2025, através SPE 40.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Fabio de Assis da Silva
Diretor

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminamos o exercício de 2024 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 retomamos as operações com o lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista na nossa nova tese, superando assim mais uma dúvida que poderia haver por parte dos acionistas.

A diretoria executiva foi reestruturada com foco na atenção à governança corporativa e captação de recursos para cada um de nossos projetos.

Em paralelo mantivemos a composição do Conselho de Administração que conta com profissionais com grande experiência em gestão de empresas, inovação e sustentabilidade.

Com esta liderança e com uma equipe experiente, no exercício de 2024 captamos os recursos necessários para adquirir o terreno e operacionalizar o lançamento do projeto Livre Alto da Boa Vista realizado em outubro de 2024.

Nosso modelo consiste em incorporar projetos exclusivamente residenciais com as características listadas abaixo:

- 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 escaláveis. 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. Dito isso, nossos projetos estão no máximo a 450 m do 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 pós assinatura da promessa de compra e venda.

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no exercício de 2024 totalizaram R\$ 7,5 milhões contra R\$ 7,8 milhões no exercício de 2023, apresentando mais uma vez, redução de 3% em relação ao ano anterior, diante da redução já realizada de 28% ente 2023 e 2022. A Cia vem trabalhando na sua reestruturação com redução das despesas afim de não ter dispêndios desnecessários para manutenção do fluxo de caixa saudável.

A Companhia encontra-se saindo da fase pré-operacional, uma vez que realizamos o lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista, facilitando assim a diluição das nossas despesas com o incremento do nível de estoques de unidades para venda.

A Receita Líquida atingiu R\$ 2,5 MM em 2024 mantendo o mesmo patamar de receita de R\$ 2,5 MM em 2023.

Nossas margens brutas no ano foram positivas, fruto das vendas do estoque remanescente de empreendimento Link da Barra da Tijuca. O lucro Bruto, totalizou R\$ 1.627 mil em 2024 diante de R\$ 644 mil em 2023.

Finalizamos o ano com R\$ 830 mil em caixa, R\$ 1,9 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação adequada ao fluxo de caixa projetado.

O estoque da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 18 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca e unidades do Livre Alto da Boa Vista em Santo Amaro/SP. Várias ações foram realizadas durante o ano de 2024 a fim de liquidar as unidades remanescentes do empreendimento Link que deram frutos gerando fluxo de caixa para a companhia, bem como reduzindo despesas dos ativos em estoque.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa, senão a captação realizada diretamente pela SPE responsável por realizar o primeiro empreendimento, tampouco houve modificação negativa nas 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

DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

Destques Financeiros	2024	2023
Receita Líquida de Incorporações e venda de imóveis	2.507	2.583
Lucro (prejuízo) bruto	1.627	644
Margem Bruta %	65%	25%
Prejuízo Líquido	-639	-12.845
Caixa	830	2.826
Patrimônio Líquido	79.421	80.060

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o ano com R\$ 0,83 milhões em caixa, R\$ 1,9 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação adequada ao fluxo de caixa projetado.
- 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 terreno Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Cabuçu - Nova Iguaçu/RJ. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 118,8 milhões, de acordo com a avaliação feita por empresa independente. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está e continua 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\$ 18 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca, que devido aos esforços de vendas foram possíveis reduzir o estoque de 2023, bem com o estoque de vendas do empreendimento Livre Alto da Boa Vista tendo seu início em outubro de 2024, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.

Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:

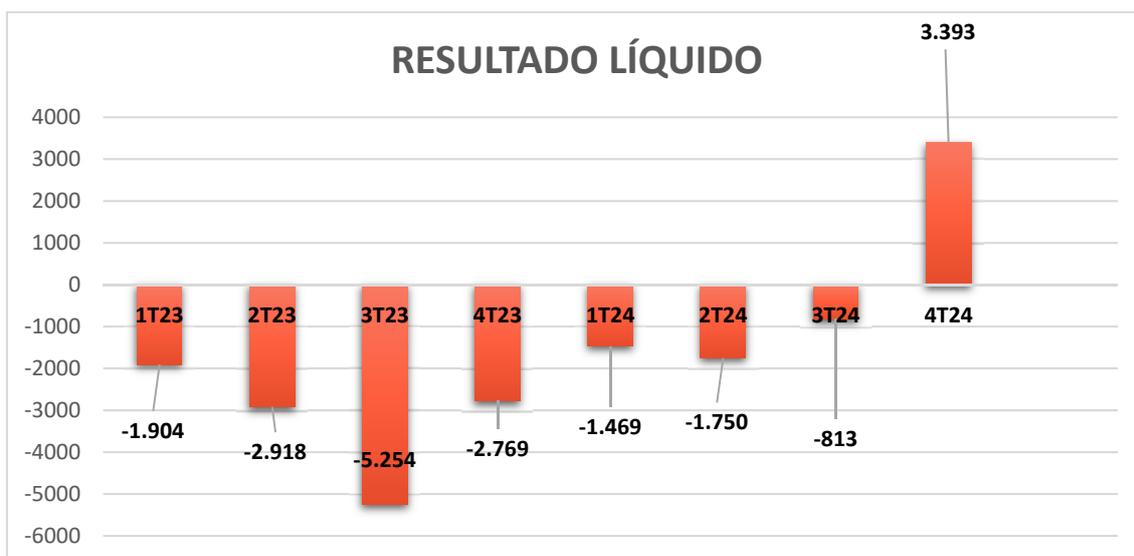


G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no exercício de 2024 totalizaram R\$ 7,5 milhões contra R\$ 7,8 milhões no exercício de 2023, apresentando mais uma vez, redução de 3% em relação ao ano anterior. A Cia vem trabalhando na sua reestruturação com redução das despesas afim de não ter dispêndios desnecessários para manutenção do fluxo de caixa saudável
- O resultado financeiro de 2024 foi negativo em R\$ 79 mil, contra R\$ 647 mil positivo no ano anterior.

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- O resultado líquido foi negativo em R\$ 639 mil, e apesar de apresentarmos prejuízo acumulado em 2024, verifica-se que no último trimestre a companhia já apresenta uma retomada de lucro operacional o possibilitou apurar um prejuízo menor em relação a 2023 de R\$ 12,85 milhões. Esta redução dá-se pelo fato do incremento das vendas em estoque do empreendimento Link na Barra da Tijuca, o início das vendas do empreendimento Alto da Boa Vista em São Paulo, entrada de recursos de R\$ 3,1 milhões advindo de ganho em processo judicial dos terrenos de nova Iguaçu, e ainda pela valorização desses terrenos.



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	2.507	2.583
Custo de incorporação e venda de imóveis	(880)	(1.939)
LUCRO BRUTO	1.627	644
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Despesas gerais e administrativas	(7.555)	(7.792)
Outras receitas/(despesas) operacionais	5.574	(6.310)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(354)	(13.458)
Receita financeira	848	1.063
Despesa financeira	(927)	(416)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	(79)	647
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(433)	(12.811)
Corrente	(213)	(44)
Diferido	7	10
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(639)	(12.845)
PREJUÍZO NO PERÍODO ATRIBUÍVEL A		
Acionistas controladores	(636)	(12.659)
Acionistas não controladores	(3)	(186)
	(639)	(12.845)
Prejuízo básico por ação (em reais)		
Prejuízo diluído por ação (em reais)		

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

ATIVO	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	830	2.826
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.296	1.200
Contas a receber de terceiros	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	194
Valores a receber – partes relacionadas	-	-
Redução de capital a receber – partes relacionadas	-	-
Imóveis a comercializar	18.159	1.100
Adiantamentos	-	-
Impostos e contribuições a compensar	160	329
Outros ativos	534	432
	<u>20.983</u>	<u>6.085</u>
NÃO CIRCULANTE		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.851	2.168
Dividendos a receber	-	-
Imóveis a comercializar	80.493	80.500
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Depósitos Judiciais	452	4.335
Outros ativos	629	-
	<u>83.425</u>	<u>87.003</u>
Investimentos em controladas e coligadas	-	-
Imobilizado	771	727
Intangível	135	129
	<u>906</u>	<u>856</u>
Ativo não Circulante	<u>84.331</u>	<u>87.859</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>105.314</u>	<u>93.944</u>

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Cessão de créditos imobiliários	264	626
Empréstimos e Financiamentos	4.667	-
Provisões tributárias	271	162
Impostos com recolhimentos diferidos	-	268
Contas a pagar - terceiros	4.497	1.311
Valores a pagar – partes relacionadas	-	24
Passivos de Arrendamento	158	168
Obrigação por aquisição de imóveis	4	-
Outros passivos	361	231
	<u>10.223</u>	<u>2.790</u>
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	6.223	-
Passivos contingentes	3.177	7.088
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.021	1.016
Contas a pagar - terceiros	4.071	2.800
Adiantamento de clientes	1.091	-
Passivos de Arrendamento	27	190
Outros passivos	60	-
	<u>15.670</u>	<u>11.094</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		

Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	<u>(43.236)</u>	<u>(42.600)</u>
Patrimônio líquido atribuído à controladora	<u>79.440</u>	<u>80.076</u>
	<u>(19)</u>	<u>(16)</u>
	<u>79.421</u>	<u>80.060</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>105.314</u></u>	<u><u>93.944</u></u>

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(639)	(12.845)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	355	267
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	1	(1.265)
Impostos diferidos	7	10
Receita financeira sobre empréstimos partes relacionadas	(5)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	400	(343)
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(3.265)	(4.200)
Provisões para contingências	(3.911)	(1.827)
Ajuste a valor presente	-	(17)
(Ganhos)/ perdas na alienação de investimentos	-	(598)
Encargos financeiros arrendamentos	(8)	-
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	197	4.415
Contas a receber de terceiros	-	83
Imóveis a comercializar	(13.787)	8.521
Adiantamentos	-	7
Depósitos Judiciais	3.883	1.978
Impostos e contribuições a compensar	169	31
Outros ativos	(731)	155
Aumento/ (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar –terceiros		
Contas a pagar –terceiros	4.461	(1.071)
Provisões tributárias	(166)	(551)
Adiantamentos de clientes	1.091	-
Outros	195	234
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(44)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(11.752)	(7.060)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos de controladas		
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	5	-
(Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas	-	598
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	(405)	(138)
Redução de capital	-	(28)
Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	194	(194)
Caixa líquido gerado/ (consumido) pelas atividades de investimento	(206)	238
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ingresso de empréstimos	10.489	618
Cessão de créditos imobiliários	(362)	511
Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos	(165)	(141)
Ingresso de empréstimos		348
Mútuos a Pagar Partes Relacionadas		24
Caixa líquido gerado/ (utilizado) nas atividades de financiamento	9.962	1.360
Aumento/ (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.996)	(5.462)
Caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes no início do exercício	2.826	8.288
Caixa e equivalentes no final do exercício	830	2.826
Aumento/ (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.996)	(5.462)

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 Forvis Mazars 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, Forvis 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.

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Fica Empreendimentos Imobiliários S.A
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4.12, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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) Receita de Contrato com Cliente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. A seguir, descrevemos os principais assuntos de auditoria:

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar (Nota Explicativa 5)

Motivo porque é um PAA	Como a auditoria endereçou esse assunto
<p>Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. O valor realizável líquido dos imóveis a comercializar é revisado pela administração periodicamente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, dentre outras premissas.</p> <p>Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do seu valor recuperável, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) análise de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar; (ii) para os terrenos, a verificação do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; e (iii) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. <p>Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.</p>

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 09 de abril de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda.
CRC 2SP023701/O-8

Assinado por:

Paulo Alexandre Misse

E65DDEDDF9B74AE...

Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP268349/O-5

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	752	2.615	830	2.826	Cessão de créditos imobiliários	-	-	264	626	
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	1.296	1.200	Empréstimos e financiamentos	12	-	4.667	-	
Contas a receber de terceiros		-	-	4	4	Provisões tributárias		61	159	271	162
Mútuos a receber – partes relacionadas	6.3	-	2.462	-	194	Impostos com recolhimentos diferidos	18.2	-	-	-	268
Valores a receber – partes relacionadas	6.2	800	99	-	-	Contas a pagar - terceiros	10.1	3.367	419	4.497	1.311
Redução de capital a receber – partes relacionadas	6.5	-	1.028	-	-	Valores a pagar – partes relacionadas		-	-	-	24
Imóveis a comercializar	5	-	-	18.159	1.100	Redução de capital		3	3	-	-
Impostos e contribuições a compensar		52	171	160	329	Passivos de arrendamento	10.2	158	168	158	168
Outros ativos	7	402	222	534	432	Obrigações por aquisição de imóveis	10.1	-	-	4	-
		2.006	6.597	20.983	6.085	Outros passivos		19	-	361	231
								3.608	749	10.223	2.790
Não circulante						Não circulante					
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	1.851	2.168	Mútuos a pagar partes relacionadas	6.4	7.246	6.452	-	-
Dividendos a receber	6.6	868	2.079	-	-	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	6.223	-
Imóveis a comercializar	5	76.584	73.790	80.493	80.500	Passivos contingentes	11	50	23	3.177	7.088
Mútuos a receber – partes relacionadas	6.3	5.470	-	-	-	Adiantamentos para futuro aumento de capital	6.1	-	-	1.021	1.016
Adiantamentos para futuro aumento de capital	6.1	2.432	2.432	-	-	Contas a pagar - terceiros	10.1	46	2.800	4.071	2.800
Depósitos judiciais	11	14	5	452	4.335	Adiantamento de clientes		-	-	1.091	-
Outros ativos.	7	-	-	629	-	Passivos de arrendamento	10.2	27	190	27	190
		85.368	78.306	83.425	87.003	Provisões para perda com investimentos	8	4.979	-	-	-
						Outros passivos.		60	-	60	-
Investimentos em controladas e coligadas	8	7.542	4.543	-	-			12.408	9.465	15.670	11.094
Imobilizado	9	405	715	771	727	Patrimônio líquido	13				
Intangível	9	135	129	135	129	Capital social		122.649	122.649	122.649	122.649
		8.082	5.387	906	856	Outros resultados abrangentes		27	27	27	27
Ativo não circulante		93.450	83.693	84.331	87.859	Prejuízos acumulados		(43.236)	(42.600)	(43.236)	(42.600)
						Patrimônio líquido atribuído à controladora		79.440	80.076	79.440	80.076
						Acionistas não controladores		-	-	(19)	(16)
								79.440	80.076	79.421	80.060
Total do ativo		95.456	90.290	105.314	93.944	Total do passivo e patrimônio líquido		95.456	90.290	105.314	93.944

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida de incorporação e venda de serviços		316	-	2.507	2.583
Custo de incorporação e venda de imóveis		-	-	(880)	(1.939)
Resultado bruto	14	316	-	1.627	644
Receitas (despesas) operacionais					
Resultado de equivalência patrimonial		(1.989)	(2.144)	-	-
Despesas gerais e administrativas	15	(4.972)	(7.196)	(7.555)	(7.792)
Outras receitas/(despesas) operacionais	17	6.211	(3.585)	5.574	(6.310)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(434)	(12.925)	(354)	(13.458)
Receita financeira	16	94	566	848	1.063
Despesa financeira	16	(296)	(300)	(927)	(416)
Resultado financeiro, líquido		(202)	266	(79)	647
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(636)	(12.659)	(433)	(12.811)
Corrente		-	-	(213)	(44)
Diferido		-	-	7	10
Prejuízo do exercício		(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Prejuízo no exercício atribuível a					
Acionistas controladores		-	-	(636)	(12.659)
Acionistas não controladores		-	-	(3)	(186)
		(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Prejuízo básico por ação (em reais)	13.2	(0,26)	(5,23)		
Prejuízo diluído por ação (em reais)	13.2	(0,26)	(5,23)		

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Prejuízo no exercício atribuível a				
Acionistas controladores	(636)	(12.659)	(636)	(12.659)
Acionistas não controladores	-	-	(3)	(186)

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Outros resultados abrangentes</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação de não controladores</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	122.649	27	(29.941)	92.735	168	92.903
Prejuízo no exercício	-	-	(12.659)	(12.659)	(186)	(12.845)
Participação de não controladores	-	-	-	-	2	2
Saldo em 31 de dezembro de 2023	122.649	27	(42.600)	80.076	(16)	80.060
Prejuízo no exercício	-	-	(636)	(636)	(3)	(639)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	122.649	27	(43.236)	79.440	(19)	79.421

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do exercício		(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	15	295	257	355	267
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	4	-	-	1	(1.265)
Resultado de equivalência patrimonial	8	1.989	2.144	-	-
Impostos diferidos	18.3	-	-	7	10
Receita financeira sobre empréstimos partes relacionadas	6.3	(3)	-	(5)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	12	-	(254)	400	(343)
Provisão / reversão para perdas por desvalorização de ativos (impairment)	5	(3.265)	(3.265)	(3.265)	(4.200)
Provisões para contingências	11	27	(177)	(3.911)	(1.827)
Ajuste a valor presente		-	(17)	-	(17)
(Ganhos)/ perdas na alienação de investimentos	8	-	(598)	-	(598)
Encargos financeiros arrendamentos	10.2	(8)	-	(8)	-
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:					
Clientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	197	4.415
Contas a receber de terceiros		-	87	-	83
Imóveis a comercializar	5	471	6.370	(13.787)	8.521
Adiantamentos		-	-	-	7
Depósitos Judiciais		(9)	(5)	3.883	1.978
Impostos e contribuições a compensar		119	36	169	31
Partes Relacionadas	6.2	(701)	-	-	-
Outros ativos	7	(180)	82	(731)	155
Aumento / (Redução) nos passivos operacionais:					
Contas a pagar – terceiros	10.1	194	272	4.461	(1.071)
Provisões tributárias		(98)	(5)	(166)	(551)
Adiantamentos de clientes	10.3	-	-	1.091	-
Outros		77	(1.660)	195	234
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	-	(44)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(1.728)	(9.392)	(11.752)	(7.060)

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(continuação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos de controladas	8	-	4.482	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas		-	292	5	-
Baixa de propriedade para investimento	8	(7)	-	-	-
(Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas	8	-	2.076	-	598
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	9	9	(792)	(405)	(138)
Dividendos a receber		1.211	(2.079)	-	-
Redução de capital		1.028	202	-	(28)
Mútuos a Pagar Partes Relacionadas	6.4	1.421	-	-	-
Amortização mútuos a Pagar Partes Relacionadas		(627)	-	-	-
Mútuos a Receber Partes Relacionadas	6.3	(5.210)	-	-	-
Amortização mútuos a Receber Partes Relacionadas	6.3	2.205	(1.677)	194	(194)
Caixa líquido gerado / (Consumido) pelas atividades de investimento		30	2.504	(206)	238
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Ingresso de empréstimos e financiamentos	12	-	-	10.489	618
Cessão de créditos imobiliários		-	-	(362)	511
Novos arrendamentos	10.2	-	511	-	-
Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos	10.2	(165)	(141)	(165)	(141)
Ingresso de empréstimos		-	2.957	-	348
Mútuos a Pagar Partes Relacionadas	6.4	-	(30)	-	24
Caixa líquido gerado / (Utilizado) nas atividades de financiamento		(165)	3.297	9.962	1.360
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(1.863)	(3.591)	(1.996)	(5.462)
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e equivalentes no início do exercício	3	2.615	6.206	2.826	8.288
Caixa e equivalentes no final do exercício	3	752	2.615	830	2.826
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(1.863)	(3.591)	(1.996)	(5.462)

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
1. Receitas	6.724	12	9.011	839
Receita dos imóveis vendidos	-	-	1.677	1.677
Outras receitas	3.459	12	4.045	653
Reversão de perdas por desvalorização de ativos – impairment	3.265	-	3.289	-
Provisão para/ (reversão de) devedores duvidosos	-	-	-	(1.491)
2. Insumos adquiridos de terceiros	(2.385)	(5.719)	(6.235)	(9.353)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(880)	(1.939)
Materiais, serviços de terceiros e outros	(2.166)	(1.829)	(4.496)	(2.784)
Perdas por desvalorização de ativos – impairment	-	(3.265)	-	(4.289)
Outros	(219)	(625)	(859)	(341)
3. Valor adicionado bruto	4.339	(5.707)	2.776	(8.514)
4. Retenções	(295)	(267)	(355)	(267)
Depreciações e amortizações	(295)	(267)	(355)	(267)
5. Valor adicionado líquido produzido para entidade (3 - 4)	4.044	(5.974)	2.421	(8.781)
6. Valor adicionado recebido em transferência	(1.895)	(1.578)	847	890
Resultado de equivalência patrimonial	(1.989)	(2.144)	-	(173)
Receitas financeiras	94	566	847	1.063
7. Valor adicionado total a distribuir (5 + 6)	2.149	(7.552)	3.268	(7.891)

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
8. Distribuição do valor adicionado	2.149	(7.552)	3.268	(7.891)
8.1. Pessoal	2.295	4.601	2.420	4.601
Remuneração direta	2.154	4.241	2.279	4.241
Benefícios	135	340	135	340
FGTS	6	20	6	20
Outros	-	-	-	-
8.2. Impostos, taxas e contribuições	176	134	573	(157)
Federais	149	108	448	(201)
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	27	26	125	44
8.3. Remuneração de capitais de terceiros	314	372	914	510
Juros	208	276	786	366
Aluguéis	106	96	128	144
8.4. Remuneração de capitais próprios	(636)	(12.659)	(639)	(12.845)
Prejuízo no período	(636)	(12.659)	(636)	(12.659)
Part. de não control. no prejuízo	-	-	(3)	(186)

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Fica ou Companhia"), 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 FIEI3. A alteração da razão social está alinhada com as perspectivas e propósito da nova gestão, iniciada em 2021.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia e suas controladas em conjunto que 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

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

Retomada da lucratividade

Em 19/10/2024 a Companhia realizou o lançamento empreendimento Livre Alto da Boa Vista através da SPE 42 com início das vendas para compor a demanda da carteira mínima, bem como o cumprimento da cláusula suspensiva no memorial de incorporação que estabelece alienação de 70% das unidades.

Encontra-se em fase avançada de negociação com aquisição e pagamento de terreno para um novo lançamento, com previsão para o segundo semestre de 2025, através SPE 40.

1.2 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 09 de abril de 2025.

2 Políticas contábeis materiais e base de preparação

2.1 Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras individuais "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.4

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 2.4. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa 8.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

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			
	2024		2023	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	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 Construções Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-51 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00%	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
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações financeiras 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.

2.3 Moeda Funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todos os saldos apresentados em Reais foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Principais políticas contábeis materiais

2.4.1 Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a necessidades de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros fins. Consideram-se nesse grupo, por exemplo, aplicações financeiras de conversibilidade imediata, sendo resgatáveis, com a própria entidade emissora, em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data de aquisição. Os saldos são mensurados, após o reconhecimento inicial, ao custo amortizado para o que é mantido até o vencimento e ao valor justo para o que é disponível para venda, acrescido dos rendimentos auferidos até a data-base das demonstrações financeiras.

2.4.2 Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor de realização em uma transação não forçada, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.12 - (Reconhecimento de receita).

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão (“PoC”) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC), sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa 4 (Reconhecimento de receita).

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.4.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais

Para as vendas a prazo, a partir da data da venda até o momento da entrega do imóvel, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que a taxa utilizada para cálculo será a maior entre a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia (descontado pelo INCC) ou, a taxa da NTN-B.

2.4.4 Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

(i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

(ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 22.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide nota explicativa nº 10.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) **Compensação de instrumentos financeiros**

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.4.5 Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

Perdas de crédito esperadas para 12 meses (modelo geral): estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço, e subsequentemente, caso haja uma deterioração do risco de crédito, para a vida inteira do instrumento;

Perdas de crédito esperadas para a vida inteira (modelo simplificado): estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações de projeções.

Mensuração de perdas de crédito esperadas - Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito - Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA tem indícios de perda no seu valor recuperável. Um ativo financeiro possui "indícios de perda por redução ao valor recuperável" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

As perdas por redução ao valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado.

2.4.6 Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta "Custos operacionais - custo de incorporação e venda de imóveis".

Anualmente a administração revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

2.4.7 Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada. Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

2.4.8 Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa 9, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

Taxa de depreciação anual

Taxa de depreciação anual Instalações e móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Estande de vendas	(i)

(i) As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo, incluindo a sua construção, decoração, mobiliário e manutenção, são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4.9 Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.4.10 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

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

2.4.11 Demais ativos e passivos (Circulantes e não circulantes)

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

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

2.4.12 Reconhecimento das receitas e dos custos

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”. O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária de empreendimentos já concluídos, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade imobiliária.

Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

2.4.13 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

2.4.14 Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência.

A Companhia e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

2.4.15 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo CPC.

2.4.16 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis às companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

2.4.17 Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

Adicionalmente, o estatuto social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores. O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

2.4.18 Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do exercício, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Atualmente não há diferença entre o cálculo do resultado básico e diluído por ação.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4.19 Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

2.4.20 Informação por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

2.4.21 Novos pronunciamentos e normas publicadas ainda não adotadas

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente: A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IAS 1 / CPC 26 (R1)

Trata da apresentação das demonstrações financeiras e introduz alterações nos critérios de classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes, especialmente relacionados ao ciclo operacional normal, passivos financeiros, e direitos de diferir a liquidação por pelo menos 12 meses. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2024

IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40

Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2024

IFRS 16 / CPC 06 (R2)

Passivo não circulante com covenants e classificação de passivos como circulante ou não circulante. a partir de 1º de janeiro de 2024

b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas no exercício corrente:

A Companhia e suas controladas avaliaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IAS 21 / CPC 02

Ausência de conversibilidade, efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2025

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IFRS 18

Divulgação do desempenho financeiro das empresas, tais como: Três categorias definidas para receitas e despesas – operacional, investimentos e financiamentos – e novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional; Divulgação de informações sobre indicadores específicos da empresa relacionados à demonstração de resultado, denominados medidas de desempenho definidas pela administração; Orientações aprimoradas quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas; Maior transparência para as despesas operacionais; e Requisitos específicos sobre como as empresas, tais como bancos e seguradoras, classificam as receitas e despesas na categoria operacional. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027.

3 Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	139	508	217	578
Aplicações financeiras (i)	613	2.107	613	2.248
Total	752	2.615	830	2.826

- (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, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	2024	2023
Unidades concluídas	10.248	10.470
Provisão para risco de crédito (a)	(7.101)	(7.102)
Total	3.147	3.368
Circulante	1.296	1.200
Não Circulante	1.851	2.168

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

	Consolidado	
	2024	2023
Valores vencidos		
Vencidos até 30 dias	60	3
Vencidos de 31 a 120 dias	83	24
Vencidos há mais de 120 dias	7.010	7.144
Total	7.153	7.171
A vencer		
2024	1.248	1.133
2025	823	995
A partir de 2025	1.024	1.171
Total	3.095	3.299
Total de vencidos e a vencer	10.248	10.470

(a) 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:

	2024	2023
Saldos no início do exercício:	(7.102)	(5.837)
(Adições) / Reversões	1	(1.265)
Saldos no final do exercício:	(7.101)	(7.102)

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	2024	2023
0004 - Fica_0001-46 SP (b)	Holding	76.584	73.790
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	110	1.100
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.187	2.187
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.211	1.217
CR2 Empreendimentos SPE 42 SP Ltda. (b)	Livre Alto da Boa Vista	16.653	1.344
Outros gastos com terrenos (c)	-	1.907	1.962
Total		98.652	81.600

(a) Unidades imobiliárias e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

(c) Gastos relacionados a terrenos em estoque e a terrenos que a Companhia está avaliando para futura compra. Estes custos de novos terrenos são das SPEs CR2 Empreendimentos SPE 39, SPEs CR2 Empreendimentos SPE 40 e SPEs CR2 Empreendimentos SPE 42.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Unidades concluídas	-	-	110	1.100
Estoque de terrenos	76.584	77.055	98.542	83.765
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	(3.265)	-	(3.265)
Total	76.584	73.790	98.652	81.600
Circulante	-	-	18.159	1.100
Não circulante	76.584	73.790	80.493	80.500

(i) Provisão e Reversão 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.

Para o fechamento destas demonstrações financeiras, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos, e por tanto a provisão foi revertida.

6 Operações com partes relacionadas

6.1 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:

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo - controladora

Descrição	2024	2023
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.236	2.236
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	196	196
Total	2.432	2.432

Passivo - consolidado

Descrição	2024	2023
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	698	694
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	323	322
Total	1.021	1.016

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

6.2 Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

Ativo - controladora

Descrição	2024	2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	99
Total	800	99

(i) Reduções de capital já deliberadas e não pagas devido ao fluxo de caixa das SPE.

6.3 Mútuos - partes relacionadas

A Companhia possui mútuos com suas controladas sem prazo estimado. 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

Descrição	2024	2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	222	258
CR2 Construções Ltda.	5	5
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	-	2
SPE 39 SP Empreend. Ltda.	301	296
SPE 51 SP Empreend. Ltda.	17	-
SPE 40 SP Empreend. Ltda.	591	419
SPE 42 SP Empreend. Ltda.	3.986	1.280
SPE 43 SP Empreend. Ltda.	148	142
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	200	60
Total	5.470	2.462
Circulante	-	2.462
Não circulante	5.470	-

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 3, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos conforme movimentação abaixo, levando-se em consideração a taxa de rentabilidade mensal da poupança, no entanto, sem prazo definido para liquidação.

	2024
Saldo Inicial	2.462
Recebimentos	5.210
Encargos	3
Amortização	(2.205)
Saldo final	5.470

6.4 Mútuos - partes relacionadas

Passivo – controladora

Descrição	2024	2023
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	378	362
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	181	179
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	4.971	4.552
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	1.684	1.360
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	32	-
Total	7.246	6.452

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 483, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos conforme movimentação abaixo, levando-se em consideração a taxa de rentabilidade mensal da poupança, no entanto, sem prazo definido para liquidação.

	2024
Saldo Inicial	6.452
Ingressos	1.421
Encargos	-
Amortização	(627)
Saldo final	7.246

6.5 Redução de Capital

Ativo – controladora

Descrição	2024	2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	-	228
Total	-	1.028

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6.6 Dividendos a receber Ativo – controladora

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	640	2.079
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	228	-
Total	868	2.079

7 Outros ativos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	353	37	362	38
Adiantamentos a Spes em Constituição	-	-	-	41
Despesas comerciais a apropriar	-	-	554	-
Seguros a apropriar	49	53	49	54
Demais ativos	-	132	2	103
Total	402	222	1.163	432
Circulante	402	222	534	432
Não circulante	-	-	629	-

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

8 Investimentos

A Companhia faz a avaliação dos seus investimentos em suas controladas pelo método de equivalência patrimonial. Os ganhos e perdas dos resultados são apresentados na Demonstração de Resultado da Companhia como resultado de equivalência patrimonial.

8.1 Investimentos em controladas e coligadas

8.1(a) Movimentação dos investimentos

<u>Exercício findo em:</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aquisições (Baixas)</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Outros (i)</u>	<u>Resultado de equivalência</u>	<u>Saldo final</u>
31/12/2023	12.647	186	(4.482)	(1.664)	(2.144)	4.543
31/12/2024	4.543	-	-	9	(1.989)	2.563

(i) Valor de R\$ 1.664 no ano de 2023 referente a baixa de investimentos em empresas com passivo a descoberto devido a sua extinção e R\$ 9 relativo a movimentação SPE 51 no consolidado em 2024.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.1(b) Dados dos investimentos

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	1.335	(1.335)	6
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	2.520	546	1.974	141
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	341	257	84	23
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.553	1.668	885	665
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	5.594	2.563	3.031	206
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	187	157	28	(7)
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	1.531	2.081	(550)	(12)
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	848	366	482	(1)
CR2 Construções Ltda.	1	5	(4)	(43)
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	273	302	(29)	(5)
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	584	639	(55)	(32)
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	17.268	20.250	(2.981)	(2.909)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	140	148	(8)	(5)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	24	17	7	(1)
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	247	263	(16)	(15)

8.1(c) Movimentação dos investimentos

	Participação (%)		Equivalência patrimonial		Investimentos e Provisão para perda	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00	99,99	6	146	(1.333)	(1.339)
CR2 Construções Ltda.	100,00	100,00	(43)	(1)	(4)	39
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00	70,00	(12)	(445)	(551)	(539)
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00	70,00	(1)	(1)	481	482
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00	90,00	23	47	84	61
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100,00	100,00	665	(2.096)	886	220
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00	100,00	(5)	-	(28)	(23)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	100,00	100,00	(1)	(12)	7	-
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00	100,00	(32)	(32)	(56)	(24)
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100,00	100,00	(2.909)	(32)	(2.982)	(73)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100,00	100,00	(5)	(81)	(8)	(3)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100,00	100,00	206	496	3.032	2.826
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	141	152	1.975	1.833
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(7)	(50)	26	33
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(15)	(11)	(16)	(1)
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (a)	-	-	-	(9)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-36 Ltda. (a)	-	-	-	(42)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-41 Ltda. (b)	-	-	-	(52)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-50 Ltda. (b)	-	-	-	(110)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-52 Ltda. (b)	-	-	-	(1)	-	-
Outros	-	-	-	(10)	(1)	-
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios - SPE 34 e SPE 35			-	-	1.051	1.051
Total			(1.989)	(2.144)	2.563	4.543
Investimentos					7.542	4.543
Provisão para perdas com investimentos					(4.979)	-

(a) Em 18/04/2023, a Companhia concluiu a venda das SPE 32 e SPE 36; e

(b) Em 09/05/2023, a Companhia concluiu a baixa da sua controlada SPE 50 e SPE 52; e em 07/06/2023 concluiu a baixa da sua controlada SPE 41.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 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	
		2024	2023
Imobilizado		1.300	1.006
<u>Imobilizado de uso</u>			
Benfeitorias e sistema de segurança	1,67% a.m.	5	12
Móveis e equipamentos de uso	0,83% a.m.	143	192
Sistema de processamento de dados	1,67% a.m.	121	122
Estande de Vendas (i)	Prazo de uso	361	10
<u>Ativo de direito de uso</u>			
Imóveis (ii)	3,47% a.m.	670	670
Intangível		210	176
Intangível - softwares	5 anos	210	176
Depreciação e amortização		(604)	(326)
Total		906	856

- (i) Estande referente a SPE 34 Ltda, SPE 35 Ltda e SPE 42. O estande SPE 34 e SPE 35 baixado devido a postergação do lançamento dos empreendimentos e consequente cancelamento do contrato de locação do terreno onde ele foi construído, com as benfeitorias no terreno, conforme previsto em contrato. Estande da SPE 42 em funcionamento.
- (ii) Referente a locação de imóveis para escritório iniciada em março de 2023. Os saldos de passivos de arrendamento estão apresentados na Nota 10.2. Taxa de amortização baseada no prazo médio dos contratos de locação dos imóveis.

9.1 Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Consolidado	Saldo em 2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 2024
Imobilizado	727	354	(309)	772
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	(6)	2	7
Móveis e equipamentos de uso	162	(71)	4	95
Equipamentos de informática	64	-	(24)	40
Estande de Vendas	11	411	(60)	362
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	355	20	(231)	144
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	51	(46)	134
Intangível - softwares	129	51	(46)	134
Total	856	405	(355)	906

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023

<u>Consolidado</u>	<u>Saldo em 2022</u>	<u>Adições/ (Baixas)</u>	<u>Depreciação e amortização</u>	<u>Saldo em 2023</u>
Imobilizado	836	125	(234)	727
Imobilizado de uso				
Benfeitorias e sistema de segurança	12	2	(3)	11
Móveis e equipamentos de uso	59	119	(16)	162
Equipamentos de informática	88	-	(24)	64
Estande de Vendas	677	(666)	-	11
Ativo de direito de uso				
Imóveis	-	494	(139)	355
Imóveis (Custos iniciais)	-	176	(52)	124
Intangível	149	13	(33)	129
Intangível - Softwares	149	13	(33)	129
Total	985	138	(267)	856

10 Contas a pagar, adiantamentos e passivos de arrendamento

10.1 Contas a pagar - terceiros

É composto como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Distratos a pagar (a)	-	-	628	628
Parcelamentos tributários	63	-	79	-
Outras despesas administrativas a pagar	55	113	56	114
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (b)	2.800	2.800	6.815	2.800
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	495	306	990	569
Total	3.413	3.219	8.568	4.111
Circulante	3.367	419	4.497	1.311
Não circulante	46	2.800	4.071	2.800

(a) Distratos referentes ao empreendimento Link a serem pagos que estão em negociação / discussão judicial.

(b) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34, SPE 35 e pela aquisição do terreno SPE 42. Na permuta da SPE 34 prevê a entrega de 12 unidades até 30 de outubro de 2025 e na SPE 35 estava previsto 13 unidades até 30 de dezembro de 2024, porém a SPE 35 está em negociação judicial e a SPE 34 está em fase inicial para impetração de negociação via judicial. Na permuta da SPE 42 serão entregues 1 unidade imobiliária e 1 loja comercial até 30 de março de 2027.

10.2 Passivos de arrendamento

As obrigações de arrendamento e as parcelas a vencer dos contratos elegíveis ao CPC 06 (R2) (IFRS 16) estão compostas da seguinte forma:

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	190	375	190	375
AVP contratos de locação a pagar	(5)	(17)	(5)	(17)
Total	185	358	185	358
Circulante	158	168	158	168
Não circulante	27	190	27	190

Em 2023 foi celebrado contrato de locação de dois imóveis, do qual foi avaliada a taxa de desconto de 4,75% ao mês. Um imóvel em São Paulo para a nova sede da Companhia e o outro no Rio de Janeiro para uma filial. Em 2024 o contrato de locação com o imóvel do Rio de Janeiro foi encerrado, permanecendo ativo somente o contrato para a sede em São Paulo. A duração do contrato de São Paulo é até 28 de fevereiro de 2026.

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Até 30 dias	14	13	14	13
Entre 31 a 90 dias	41	27	41	27
Entre 91 a 365 dias	109	110	109	110
Entre 01 e 02 anos	27	169	27	169
Entre 02 e 04 anos	-	56	-	56
Total	190	375	190	375

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	Controladora e consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023:	358
Adições / (reversões) de arrendamento	(202)
Pagamentos efetuados	37
Juros reconhecidos no resultado do período	(8)
Saldos em 31 de dezembro de 2024:	185

10.3 Adiantamento de clientes

Prevalecem para estas transações no empreendimento "Livre Alto da Boa Vista" os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

	Consolidado	
	2024	2023
Adiantamento de clientes	1.091	-
Total	1.091	-
Não circulante	1.091	-

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Provisão para passivos contingentes

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	
	2024	2023	2024	2023
Causas cíveis (b)	450	418	3.177	3.171
Causas tributárias (a)	2	3.917	-	3.917
Total	452	4.335	3.177	7.088
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	452	4.335	3.177	7.088

(a) Tratava-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 realizou depósitos judiciais que totalizam a diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). O valor total depositado era de R\$ 3.917, mas em agosto de 2024 o processo foi baixado e realizado o levantamento dos depósitos judiciais em favor da União.

(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 cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

Em 31 de dezembro de 2024, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Causas cíveis	131	108	2.057	1.670
Total	131	108	2.057	1.670

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Modalidade	Data da captação	Data de vencimento	Garantias	Juros e encargos (a.a.)	Valor captado	Posição em	
							2024	2023
INCO SEP	Cédula de Crédito Bancário (CCB)	08/10/2024	21/04/2027	Diretos creditórios e alienação fiduciárias de cotas e imóveis	100% do CDI + 6,5%	10.870	11.270	-
	Custo de Transação						(380)	-
							10.890	-
	Circulante						4.666	-
	Não Circulante						6.223	-

A movimentação dos empréstimos da Companhia e suas controladas no período de 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro de 2024, é como segue:

MOVIMENTAÇÃO FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	2023	Principal		Juros e encargos			2024
		Adições	Custo de Transação Líquido	Pagamentos	Adições	Transferências	
Empréstimos captados	-	10.870	-	-	-	-	10.870
Juros Contrato	-	-	-	-	400	-	400
Custo com captação de empréstimos	-	-	(408)	-	-	27	(380)
	-	10.870	(408)	-	400	27	10.890

13 Patrimônio líquido

13.1 Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro 2023 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

13.2 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 exercício.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(636)	(12.845)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	<u>(0,26)</u>	<u>(5,30)</u>
Resultado diluído por ação – em Reais	<u>(0,26)</u>	<u>(5,30)</u>

14 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:

	<u>2024</u>	<u>Consolidado 2023</u>
Receitas de serviços prestados	367	-
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET (b)	2.268	2.263
Receita operacional bruta	<u>2.635</u>	<u>2.263</u>
Tributos sobre vendas (a)	(128)	320
Receita líquida	<u>2.507</u>	<u>2.583</u>
Custo das unidades vendidas	<u>(880)</u>	<u>(1.939)</u>
Lucro bruto	<u>1.627</u>	<u>644</u>

(a) Em 2023 houve reversão de tributos em razão do incremento da PECLD sobre vendas antigas do empreendimento Link.

(b) Em 2024 e 2023 ocorreram vendas de unidades imobiliárias concluídas, do empreendimento LINK.

15 Despesas por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(612)	(2.937)	(736)	(3.110)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(991)	(1.883)	(991)	(1.883)
Despesas comerciais	(32)	(94)	(1.350)	-
Gratificações	-	-	-	(2.534)
Gastos gerais administrativos	(2.140)	(2.091)	(3.119)	-
Serviços prestados por terceiros	(797)	-	(797)	(1)
Depreciação e amortização	(295)	(267)	(355)	(267)
Despesas tributárias	(105)	76	(207)	3
Total	<u>(4.972)</u>	<u>(7.196)</u>	<u>(7.555)</u>	<u>(7.792)</u>

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	75	449	84	572
Operações de mútuo	3	64	5	425
Atualização monetária ativa	-	-	430	-
Juros sobre empréstimos	-	-	241	-
Outras receitas financeiras	16	53	88	66
	94	566	848	1.063
Despesas Financeiras				
Operações de mútuo	-	(259)	(2)	(348)
Custo de transação sobre empréstimos	-	-	(148)	-
Juros de Ajuste a Valor Presente	-	-	(45)	-
Juros sobre empréstimos	(260)	-	(262)	-
Outras despesas financeiras	(36)	(41)	(470)	(68)
	(296)	(300)	(927)	(416)
Resultado financeiro, líquido	(202)	266	(79)	647

17 Outras receitas (Despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão para contingências	(98)	177	(155)	(2.266)
Ganhos na alienação de investimentos (a)	-	3	-	3
Outras receitas operacionais (b)	3.091	-	3.113	-
Parcelamento de impostos	-	-	(15)	-
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	-	-	(63)	-
Reversão (Provisão) de perdas por desvalorização (impairment) (c)	3.265	(3.265)	3.265	(3.265)
Outras despesas operacionais	(47)	(500)	(571)	(782)
Total	6.211	(3.585)	5.575	(6.310)

(a) Reconhecimento de lucros/prejuízos decorrente da cessão e extinção de empresas em 2023.

(b) O montante dos quais R\$ 3.044 refere-se à indenização da linha de transmissão de energia elétrica que atravessa o terreno localizado em Nova Iguaçu mantido em estoque.

(c) Reversão da provisão para perdas por desvalorização, uma vez que, no encerramento do exercício de 2024, não foi identificada a necessidade de redução ao valor realizável do terreno.

18 Tributação

18.1 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 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Imposto de renda e contribuição social diferidos - não registrados

Em 31 de dezembro de 2024, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$162.591 (R\$ 160.755 em 2023), para os quais, a Companhia não constituiu imposto diferido em virtude da incerteza de realização lucros futuros tributáveis.

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18.1(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:

	Controladora	
	2024	2023
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(636)	(12.659)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	216	4.304
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	(676)	(729)
Outros	(35)	(1.051)
Prejuízos fiscais	(624)	(2.524)
Efeito Lucro Presumido/RET		
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-
IRPJ e CSLL Corrente	-	-
IRPJ e CSLL Diferido	-	-
Alíquota Efetiva (%)	0,0%	0,0%

18.1(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). A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

	Consolidado	
	2024	2023
Receita de venda de serviços	691	-
Receita de venda de unidade imobiliária	-	869
Receita financeira	82	45
Outras receitas	430	-
Total receita	1.203	913
B.cálculo - Imp. Renda - 32% e 8%	441	114
B.cálculo - Contr. Social - 32% e 12%	441	149
IRPJ - 15%	(66)	(18)
Adicional IRPJ - 10%	(38)	(12)
CSLL - 9%	(40)	(13)
	(144)	(44)
Receita de vendas RET	3.003	-
RET IRPJ - 1,26%	(38)	-
RET CSLL - 0,66%	(20)	-
RET 2023	(11)	-
	(69)	-
Imposto de renda e contribuição social	(213)	(44)

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

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 31 de dezembro de 2024, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 991 (R\$ 1.883 em 31 de dezembro de 2023).

Essas remunerações são assim compostas:

	Consolidado	
	2024	2023
Conselho de Administração		
Remuneração-base	384	384
Diretoria		
Remuneração-base	607	1.499
Gratificações a Administradores	-	-
Total	991	1.883

20 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:

Controladora

	2024			2023		
	Custo amortizado	Valor Justo por meio do Resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo por meio do Resultado	Total
Ativo			7.424			5.398
Caixa e equivalentes de caixa	-	752	752	-	2.615	2.615
Mútuos a receber – partes relacionadas	5.470	-	5.470	2.462	-	2.462
Valores a receber – partes relacionadas	800	-	800	99	-	99
Outros ativos	402	-	402	222	-	222
Passivo			10.923			9.671
Contas a pagar - terceiros	3.413	-	3.413	3.219	-	3.219
Mútuos a pagar partes relacionadas	7.246	-	7.246	6.452	-	6.452
Passivos de Arrendamento	-	185	185	-	-	-
Outros passivos	79	-	79	-	-	-
Consolidado						

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo: Classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo, deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

20.5 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 realizou uma análise de sensibilidade dos principais riscos associados aos seus instrumentos financeiros, considerando, principalmente, as variações nos índices de inflação (INCC e IGP-M) e na taxa de juros (CDI/SELIC, devido à similaridade entre os índices, e TR).

Com base nas projeções do CDI e do INCC divulgadas pelo Banco Central do Brasil por meio do relatório Focus, bem como nas cotações de ações disponibilizadas pela B3, a Companhia utilizou essas informações para definir o cenário provável. Além disso, foram calculados cenários alternativos com variações positivas e negativas de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos.

O cenário provável adotado corresponde às projeções mencionadas, ou seja, à expectativa do Banco Central do Brasil para o CDI e à expectativa do Itaú para o INCC. A seguir, apresenta-se o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
INCC	3,13%	4,70%	6,26%	7,83%	9,39%
TR	0,41%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
IGP-M	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	(10.277)	(771)	(1.156)	(1.541)	(1.927)	(2.312)
IGP-M	2.962	72	108	144	180	217
Sem indexador	217	-	-	-	-	-

	Nota	2024	CDI	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	830	613	-	217
Contas a receber	4	3.147	-	3.147	-
Total de ativos com riscos financeiros		3.977	613	3.147	217
Passivos de arrendamentos	10.2	185	-	185	-
Empréstimos	12	10.890	10.890	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		11.075	10.890	185	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(7.098)	(10.277)	2.962	217

	Nota	2023	CDI	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	2.826	2.248	-	578
Contas a receber	4	3.368	-	3.368	-
Total de ativos com riscos financeiros		6.194	2.248	3.368	578
Passivos de arrendamentos	10.2	358	-	358	-
Total de passivos com riscos financeiros		358	-	358	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		5.836	2.248	3.010	578

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21 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.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes e aplicações financeiras com instituições financeiras de primeira linha, previamente aprovadas pela Diretoria, com base na análise das taxas, visando à diversificação de riscos de crédito.

Com relação às contas a receber, a Companhia mitiga a exposição a riscos de crédito por meio da diversificação da base de clientes e da realização contínua de análises de crédito. Além disso, não há histórico relevante de perdas, uma vez que a recuperação dos produtos em casos de inadimplência durante o período de construção é assegurada por garantia real, representada pela unidade imobiliária. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foi identificada qualquer concentração significativa de risco de crédito associado a clientes.

Risco de liquidez

Nas controladas da companhia o risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda das unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos

22 Seguros

A Companhia e suas controladas mantém 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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2024 a 16/11/2025	25.000

22 Eventos subsequentes

Em reunião do Conselho de Administração do dia 10/02/2025, foi eleito o Sr. Alberto Vecchi Junior ao cargo de Diretor Presidente e Diretor Financeiro da Companhia compondo assim o quadro da Diretoria juntamente com o Sr. Fabio de Assis da Silva – Diretor de Relação com Investidores e Diretor de Operações.

O Conselho de Administração em reunião realizada no dia 25/02/2025 aprova e autoriza que a Diretoria tome as providências necessárias para captar recursos, por meio de dívida, do valor de R\$ 11.016.000,00 (onze milhões e dezesseis mil reais), ficando desde já autorizada a assinar contratos, lavrar escrituras, firmar compromissos e tudo mais que se fizer necessário, observadas as seguintes premissas: A remuneração da Dívida ao Credor será de 130% do CDI nos primeiros 6 meses e, após, 160% do CDI, com uma taxa de estruturação de 2% líquido sobre o valor da operação. O vencimento da Dívida será bullet, ou seja, pagos em uma única parcela, acrescidas da remuneração acordada. Serão dados como garantia: Cessão fiduciária dos recebíveis do projeto Borges de Barros, Alienação Fiduciária das quotas da SPE e/ou alienação fiduciária dos imóveis situados na Rua Borges de Barros, 53 e 59, Sumarezinho, São Paulo-SP. Em caso de alienação fiduciária dos imóveis, por necessidade de aprovação de financiamento do projeto imobiliário e se autorizado pelo credor, a companhia poderá substituir os imóveis alienados por outros imóveis.

* * *

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 (“Companhia”), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 09 de abril de 2025.
Fabio de Assis da Silva – Diretor

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 (“Companhia”), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 09 de abril de 2025.
Fabio de Assis da Silva – Diretor