

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	57
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	59
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	60

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	95.514	95.456
1.01	Ativo Circulante	397	2.006
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	139
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	613
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	0	613
1.01.03	Contas a Receber	0	800
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	800
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	800
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	396	454
1.01.08.03	Outros	396	454
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	6	52
1.01.08.03.02	Outros Ativos	390	402
1.02	Ativo Não Circulante	95.117	93.450
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	87.741	85.368
1.02.01.05	Estoques	76.584	76.584
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	11.143	8.770
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	2.432
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	5.470
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	10.275	0
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	868	868
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14	14
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	14	14
1.02.02	Investimentos	6.960	7.542
1.02.02.01	Participações Societárias	6.960	7.542
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.960	7.542
1.02.03	Imobilizado	277	405
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	277	405
1.02.04	Intangível	139	135

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	95.514	95.456
2.01	Passivo Circulante	4.689	3.608
2.01.02	Fornecedores	3.555	3.367
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	3.555	3.367
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	3.555	3.367
2.01.03	Obrigações Fiscais	986	61
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	986	61
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	133	61
2.01.03.01.02	Empréstimos e financiamentos	853	0
2.01.05	Outras Obrigações	148	180
2.01.05.02	Outros	148	180
2.01.05.02.05	Passivos de arrendamentos	145	158
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.01.05.02.07	Outros Passivos	0	19
2.02	Passivo Não Circulante	14.626	12.408
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.246
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.246
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	7.246
2.02.02	Outras Obrigações	8.413	133
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.311	0
2.02.02.02	Outros	102	133
2.02.02.02.03	Outros Passivos	0	60
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	102	46
2.02.02.02.05	Passivos de arrendamentos	0	27
2.02.04	Provisões	50	50
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50	50
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	50	50
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	6.163	4.979
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	6.163	4.979
2.02.05.01.01	Investimentos	6.163	4.979
2.03	Patrimônio Líquido	76.199	79.440
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-46.477	-43.236
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	-48	-51
3.03	Resultado Bruto	0	0	-48	-51
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.880	-3.206	-1.646	-3.119
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-617	-1.301	-1.309	-2.511
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-61	-357	-451	-861
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-72	-158	-242	-541
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-484	-786	-616	-1.109
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-39	-40	272	230
3.04.04.01	Ganhos na Alienação de Investimentos	0	0	0	21
3.04.04.02	Provisões Operacionais	0	0	-13	-50
3.04.04.04	Outras Despesas Operacionais	-39	-40	285	259
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11	-97	-85	-165
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1	-20	-9	-14
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-10	-77	-76	-151
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.213	-1.768	-524	-673
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.880	-3.206	-1.694	-3.170
3.06	Resultado Financeiro	-32	-35	-58	-54
3.06.01	Receitas Financeiras	1	9	39	52
3.06.01.01	Receitas Financeiras	1	9	39	52
3.06.02	Despesas Financeiras	-33	-44	-97	-106
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-33	-44	-97	-106
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1	-1,34	-0,72	-1,33

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-1	-1,34	0,72	-1,33

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.124	-2.237
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.417	-2.356
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-3.241	-3.224
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	1.768	673
6.01.01.06	Depreciações e amortizações (inclusive Stands)	77	151
6.01.01.10	Outras Provisões	-25	0
6.01.01.13	Outras receitas / (despesas) operacionais	4	7
6.01.01.14	Provisão para contingencia	0	37
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	293	119
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	0	-18
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	46	85
6.01.02.07	Outros Ativos	12	-181
6.01.02.09	Contas a Pagar - terceiros	244	217
6.01.02.10	Provisões Tributárias	72	-12
6.01.02.14	Outros Passivos	-81	90
6.01.02.15	Depositos judiciais	0	-62
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47	377
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	0	340
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	47	37
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	326	-692
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	-1.573	-693
6.03.04	Mútuos a pagar - partes relacionadas	1.065	0
6.03.07	Amortização de Empréstimos, debentures e arrendamentos	-19	-92
6.03.09	Ingresso de empréstimo	853	93
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-751	-2.552
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	752	2.615
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1	63

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.241	0	-3.241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.241	0	-3.241
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-46.477	27	76.199

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-42.600	27	80.076
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-42.600	27	80.076
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.224	0	-3.224
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.224	0	-3.224
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-45.824	27	76.852

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	0	327
7.01.02	Outras Receitas	0	327
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-777	-1.202
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-730	-1.106
7.02.04	Outros	-47	-96
7.03	Valor Adicionado Bruto	-777	-875
7.04	Retenções	-77	-151
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-77	-151
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-854	-1.026
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.766	-621
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.768	-673
7.06.02	Receitas Financeiras	2	52
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.620	-1.647
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.620	-1.647
7.08.01	Pessoal	452	1.341
7.08.01.01	Remuneração Direta	423	1.251
7.08.01.02	Benefícios	24	85
7.08.01.03	F.G.T.S.	5	5
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	96	113
7.08.02.01	Federais	59	82
7.08.02.03	Municipais	37	31
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	73	123
7.08.03.01	Juros	30	99
7.08.03.02	Aluguéis	43	24
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.241	-3.224
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.241	-3.224

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	105.726	105.314
1.01	Ativo Circulante	20.029	20.983
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11	217
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	613
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.03	Contas a Receber	62	1.300
1.01.03.01	Clientes	58	1.296
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4	4
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	4	4
1.01.04	Estoques	19.028	18.159
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	19.028	18.159
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	928	694
1.01.08.03	Outros	928	694
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	114	160
1.01.08.03.04	Outros Ativos	814	534
1.02	Ativo Não Circulante	85.697	84.331
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	84.968	83.425
1.02.01.04	Contas a Receber	1.868	1.851
1.02.01.04.01	Clientes	1.868	1.851
1.02.01.05	Estoques	81.794	80.493
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	81.794	80.493
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.306	1.081
1.02.01.10.03	Outros Ativos	1.306	1.081
1.02.03	Imobilizado	590	771
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	590	771
1.02.04	Intangível	139	135

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	105.726	105.314
2.01	Passivo Circulante	13.032	10.223
2.01.02	Fornecedores	5.608	4.498
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.608	4.498
2.01.02.01.01	Outras contas a pagar terceiros	3.818	3.508
2.01.02.01.02	Fornecedores	1.790	990
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.761	4.667
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.761	4.667
2.01.05	Outras Obrigações	1.257	787
2.01.05.02	Outros	1.257	787
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	3	4
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	557	264
2.01.05.02.08	Outros Passivos	552	361
2.01.05.02.09	Passivos de arrendamentos	145	158
2.01.06	Provisões	406	271
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	406	271
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	406	271
2.02	Passivo Não Circulante	16.521	15.670
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.156	7.314
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.504	6.223
2.02.01.02	Debêntures	1.652	1.091
2.02.01.02.01	Adiantamento de clientes	1.652	1.091
2.02.02	Outras Obrigações	5.122	5.179
2.02.02.02	Outros	5.122	5.179
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.021	1.021
2.02.02.02.03	Passivos de arrendamentos	0	27
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	4.073	4.071
2.02.02.02.07	Outros passivos	28	60
2.02.04	Provisões	3.243	3.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.243	3.177
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.243	3.177
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	76.173	79.421
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-46.477	-43.236
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-26	-19

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54	100	212	575
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-33	0	0
3.03	Resultado Bruto	54	67	212	575
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.467	-2.718	-1.694	-3.395
3.04.01	Despesas com Vendas	-212	-468	-242	-541
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-647	-1.332	-1.157	-2.595
3.04.02.01	Despesa de pessoal	-61	-357	-451	-861
3.04.02.05	Outras despesas administrativas	-586	-975	-706	-1.734
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-608	-918	-295	-259
3.04.05.01	Despesas tributárias	-1	-24	-39	-69
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-36	-130	-76	-151
3.04.05.03	(Perdas)/Ganhos na alienação de investimentos	0	0	0	21
3.04.05.05	Reversão/(constituição) de provisões operacionais	-5	-67	519	519
3.04.05.06	Outras despesas operacionais	-566	-697	-699	-579
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.413	-2.651	-1.482	-2.820
3.06	Resultado Financeiro	-488	-564	-279	-397
3.06.01	Receitas Financeiras	4	213	205	221
3.06.02	Despesas Financeiras	-492	-777	-484	-618
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.901	-3.215	-1.761	-3.217
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11	-33	11	-2
3.08.01	Corrente	-11	-33	-2	-2
3.08.02	Diferido	0	0	13	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.912	-3.248	-1.750	-3.219
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.912	-3.248	-1.750	-3.219
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-7	2	5

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.912	-3.248	-1.750	-3.219
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.912	-3.248	-1.750	-3.219
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.912	-3.241	-1.752	-3.224
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-7	2	5

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.561	-11.337
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.122	-4.115
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-3.248	-3.217
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	130	-151
6.01.01.08	(Reversão)/ Constituição de Provisões Operacionais	-51	2
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	977	-2
6.01.01.14	(Ganho) / Perda na Alienação de Investimentos	4	7
6.01.01.19	Despesas com vendas	66	-541
6.01.01.20	Depositos Judiciais	0	-213
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	561	-7.222
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.221	-138
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-2.170	-11.530
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	46	82
6.01.02.10	Outros Ativos	-503	-499
6.01.02.11	Contas a Pagar	1.113	4.630
6.01.02.12	Provisões Tributárias	135	21
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-2
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	561	0
6.01.02.20	Outros Passivos	158	214
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47	-559
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	47	295
6.02.02	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em controladas e coligadas	0	-1.051
6.02.03	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	3
6.02.04	Mutuos a receber de partes relacionadas	0	194
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	695	9.183
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Mútuos (Líquido)	903	9.539
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	293	-264
6.03.05	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	-1	0
6.03.12	Amortização de empréstimos, debentures e arrendamentos	-500	-92
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-819	-2.713
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	830	2.826
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11	113

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	-19	79.421
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	-19	79.421
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.241	0	-3.241	-7	-3.248
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.241	0	-3.241	-7	-3.248
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-46.477	27	76.199	-26	76.173

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-42.600	27	80.076	-16	80.060
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-42.600	27	80.076	-16	80.060
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.224	0	-3.224	5	-3.219
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.224	0	-3.224	5	-3.219
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-45.824	27	76.852	-11	76.841

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	109	1.005
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	109	252
7.01.02	Outras Receitas	0	753
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.873	-2.078
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.849	-1.500
7.02.04	Outros	-24	-578
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.764	-1.073
7.04	Retenções	-130	-151
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-130	-151
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.894	-1.224
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14	221
7.06.02	Receitas Financeiras	14	221
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.880	-1.003
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.880	-1.003
7.08.01	Pessoal	513	1.341
7.08.01.01	Remuneração Direta	383	1.251
7.08.01.02	Benefícios	129	85
7.08.01.03	F.G.T.S.	1	5
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	217	238
7.08.02.01	Federais	76	152
7.08.02.03	Municipais	141	86
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	638	637
7.08.03.01	Juros	595	606
7.08.03.02	Aluguéis	43	31
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.248	-3.219
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.241	-3.224
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-7	5

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T25 E DO EXERCÍCIO 2024

São Paulo, 03 de outubro de 2025 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do segundo trimestre (2T25) 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

Durante o trimestre em análise, reforçamos a continuidade da estratégia previamente comunicada ao mercado, com foco na consolidação de nossa atuação no Estado de São Paulo, onde identificamos o maior potencial de geração de valor. A região concentra os maiores programas habitacionais do país, além de uma dinâmica imobiliária favorável à nossa especialização em empreendimentos voltados para o público de média e baixa renda. Nesse contexto, seguimos firmes no direcionamento estratégico de concentrar esforços em projetos inseridos nos segmentos de **Habitação de Mercado Popular (HMP)** e **Habitação de Interesse Social (HIS)**, categorias que apresentam elevada demanda reprimida e resiliência em diferentes cenários macroeconômicos.

Nosso lançamento realizado ao final de 2024, o projeto **Livre Alto da Boa Vista/Santo Amaro** em São Paulo, representa um marco importante na fase de retomada da Companhia. O empreendimento encontra-se em fase de consolidação e está direcionado para a composição da demanda mínima, quando se prevê a assinatura com a Caixa Econômica Federal e o início efetivo das obras. Paralelamente, estamos atentos para expandir nosso portfólio no Estado, conduzindo negociações de forma criteriosa e sempre buscando terrenos com tese de moradia popular, nos chamados “eixos” definidos pela legislação urbanística vigente.

Sobre o nosso **principal landbank, localizado em Nova Iguaçu, no Estado do Rio de Janeiro**, que reúne aproximadamente **2,9 milhões de metros quadrados**, temos direcionado esforços consistentes para avançar com a aprovação de um novo projeto imobiliário na região, em parceria com empresas de renome, de modo a destravar valor e consolidar uma estratégia de longo prazo para esse ativo. O desenvolvimento desse terreno tem potencial para reconfigurar não apenas o perfil da Companhia, mas também contribuir para a valorização da região como um todo, dada sua relevância territorial e capacidade de absorção por projetos habitacionais de grande porte.

Mantemos também atenção às alterações legais e normativas, especialmente no que se refere às regras de **zoneamento urbano e legislação habitacional no município de São Paulo**.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alberto Vecchi Junior
Diretor

Contato: ri@fica.net.br

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com resultados aquém de nosso planejamento inicial, impactados por condições adversas próprias do setor residencial econômico, como variações de custos e prazos de aprovações junto a órgãos competentes. Apesar desse cenário, entendemos que tais desafios são inerentes ao segmento em que atuamos e reforçam a importância da disciplina estratégica que temos adotado na Companhia.

Durante o período, percorremos um caminho relevante em direção aos objetivos traçados, com destaque para a retomada das operações por meio do lançamento do empreendimento **Livre Alto da Boa Vista**, em linha com a nova tese de negócios que prioriza projetos residenciais focados em Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

A Companhia também promoveu avanços significativos em sua estrutura de governança. A diretoria executiva foi reorganizada, com maior ênfase na captação de recursos e na gestão responsável de cada projeto, enquanto o Conselho de Administração foi mantido com uma composição qualificada, formada por profissionais com sólida experiência em gestão empresarial, inovação e sustentabilidade. Esse alinhamento entre diretoria e conselho fortalece nossa capacidade de tomar decisões estratégicas fundamentadas e de implementar um modelo de governança compatível com as melhores práticas do mercado.

Em paralelo, adotamos medidas relevantes para o fortalecimento do caixa da Companhia, assegurando recursos suficientes para sustentar as operações em curso por período adequado. Essas iniciativas demonstram a diligência de nossa gestão em preservar a liquidez da Companhia e preparar terreno sólido para o crescimento sustentável.

Como Evento Subsequente e relevante, precisamos mencionar sobre o avanço consistente para concluir com sucesso as diligências para uma futura **combinação de negócios com a BRZ Empreendimentos**, amplamente divulgada ao mercado. Esta transação, se concluída com sucesso, possui caráter transformacional para a Companhia, pois agrega escala, diversificação geográfica e robustez operacional. A BRZ é reconhecida como uma das mais experientes operadoras do programa Minha Casa Minha Vida, com governança corporativa já preparada para o ambiente de mercado de capitais e com trajetória consolidada no segmento de habitação popular. Acreditamos que a conclusão dessa união tem potencial de elevar nossa Companhia a um novo patamar competitivo, ao ampliar a base de ativos, gerar sinergias relevantes e acelerar nosso plano de crescimento. Embora ainda não seja possível detalhar os impactos financeiros da operação neste trimestre, ressaltamos sua relevância estratégica e o alinhamento com nossa visão de longo prazo.

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 2º trimestre de 2025 totalizaram R\$ 969 mil contra R\$ 1,5 milhões no mesmo período de 2024, apresentando uma redução de 36% em relação ao período comparado, redução essa, reflexo da reestruturação da Companhia que vem trabalhando continuamente a de evitar dispêndios desnecessários para manutenção do fluxo de caixa saudável.

A Companhia volta a fase operacional, uma vez que a retomada se dá com o lançamento do projeto Livre Alto da Boa Vista em 19/10/2024, promovendo assim a diluição das nossas despesas estruturais com o início do incremento da receita pela venda das unidades do projeto.

Comentário do Desempenho

A Receita Líquida atingiu R\$ 54 mil no 2T25 e R\$ 212 mil comparado ao mesmo período do exercício anterior, sofrendo variação em relação a 2024, em função de uma forte redução das vendas das unidades neste período.

Finalizamos o segundo trimestre com R\$ 11 mil em caixa, R\$ 819 mil a menos que no final ano passado.

O estoque da Companhia finalizou o trimestre em aproximadamente R\$ 20,2 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 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

Comentário do Desempenho

DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

Destaques Financeiros	2T25	2T24	2025	2024
Receita líquida de Incorporações e venda de imóveis	54	212	100	2.507
Lucro (prejuízo) bruto	54	212	67	1.627
Margem Bruta %	100%	100%	67%	65%
Prejuízo Líquido	-1.912	-1.750	-3.248	-639
Caixa	11	113	11	830
Patrimônio Líquido	76.173	76.841	76.173	79.421

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o segundo trimestre com R\$ 0,11 milhões em caixa, R\$ 0,8 milhões a menos que no final ano passado.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



Comentário do Desempenho

ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o 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\$ 20 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca, que devido aos esforços de vendas foram possíveis reduzir o estoque de 2024, 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 2º trimestre de 2025 totalizaram R\$ 0,969 milhões contra R\$ 1,5 milhões no mesmo período de 2024. Nesse valor, estão incluídos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia,

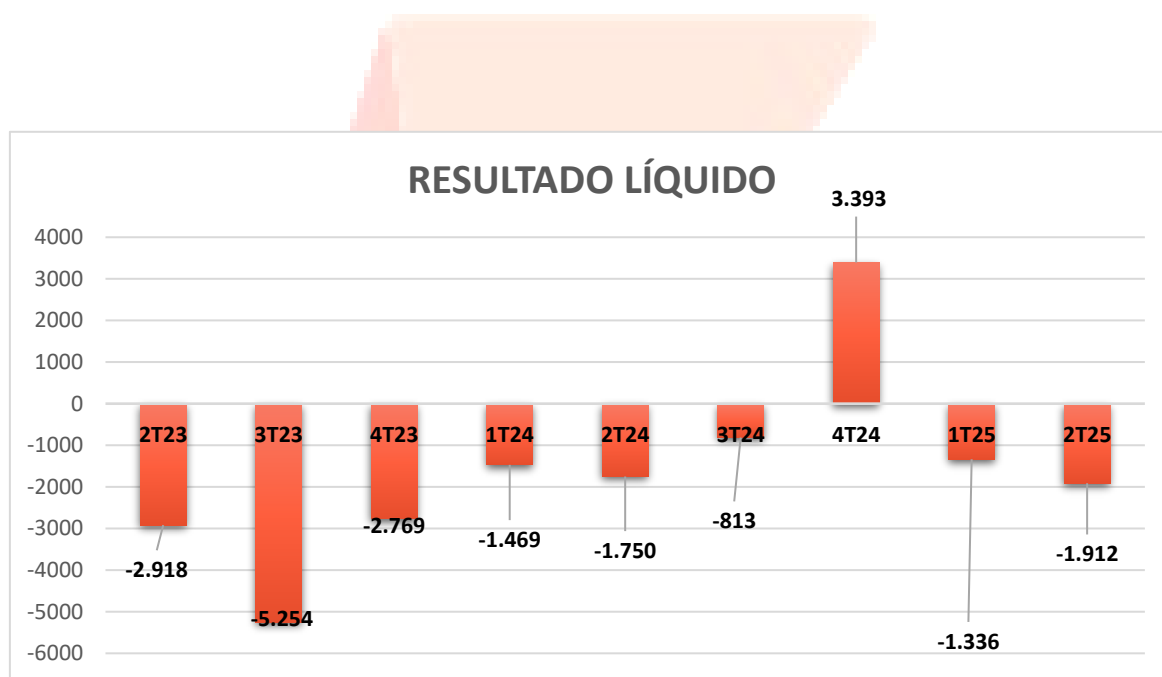
Comentário do Desempenho

além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual, e gastos no desenvolvimento dos projetos.

- O resultado financeiro do trimestre foi negativo em R\$ 0,011 milhões, contra R\$ 0,118 milhões no mesmo período do ano anterior.

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- O resultado líquido foi negativo em R\$ 1,9 milhões, e apesar de apresentarmos prejuízo, pelos motivos explicados acima, foi de R\$ 0,16 milhões acima do registrado no mesmo período em 2024, a despeito dos avanços em incorporação que fizemos durante o trimestre, bem como a aquisição do empréstimo para compra de um novo terreno.



Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Receita líquida de incorporação e venda de serviços	54	100	212	575
Custo de incorporação e venda de imóveis	0	-33		
RESULTADO BRUTO	54	67	212	575
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS				
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(969)	(2.113)	(1.514)	(3.356)
Ganhos na alienação de investimentos	0	-	-	21
Provisões operacionais	(5)	(67)	519	519
Outras receitas/(despesas) operacionais	(498)	(605)	(180)	(39)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(1.413)	(2.651)	(1.482)	(2.820)
Receita financeira	4	213	205	221
Despesa financeira	(492)	(777)	(484)	(618)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	(488)	(564)	(279)	(397)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.901)	(3.215)	(1.761)	(3.217)
Corrente	(11)	(33)	(2)	(2)
Diferido	-	-	13	
PREJUÍZO DO PERÍODO	(1.912)	(3.248)	(1.750)	(3.219)
PREJUÍZO NO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Acionistas controladores	(1.912)	(3.241)	(1.752)	(3.224)
Acionistas não controladores	-	(7)	2	5
	(1.912)	(3.248)	(1.750)	(3.219)
Prejuízo básico por ação (em reais)				
Prejuízo diluído por ação (em reais)				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

ATIVO	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	11	113
Clientes por incorporação e venda de imóveis	58	1.258
Contas a receber de terceiros	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas		
Valores a receber – partes relacionadas		-
Imóveis a comercializar	19.028	15.085
Adiantamentos		
Impostos e contribuições a compensar	114	247
Outros ativos	814	492
	<u>20.029</u>	<u>17.199</u>
NÃO CIRCULANTE		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.868	2.247
Imóveis a comercializar	81.794	78.045
Depósitos Judiciais	454	4.548
Outros ativos	852	439
	<u>84.968</u>	<u>85.279</u>
Investimentos em controladas e coligadas		
Investimentos em controladas e coligadas		1.051
Imobilizado	590	595
Intangível	139	117
	<u>729</u>	<u>1.763</u>
Ativo não Circulante	<u>85.697</u>	<u>87.042</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>105.726</u>	<u>104.241</u>

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		
Cessão de créditos imobiliários	557	362
Empréstimos e Financiamentos	5.761	7.264
Provisões tributárias	406	183
Impostos com recolhimentos diferidos		268
Contas a pagar - terceiros	5.608	3.621
Valores a pagar – partes relacionadas		-
Passivos de Arrendamento	145	166
Obrigação por aquisição de imóveis	3	4
Outros passivos	552	354
	<u>13.033</u>	<u>12.222</u>
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	6.504	2.273
Passivos contingentes	3.243	6.547
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.021	1.019
Contas a pagar - terceiros	4.073	5.140
Adiantamento de clientes	1.652	-
Passivos de Arrendamento	-	107
Outros passivos	27	92
	<u>16.520</u>	<u>15.178</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(46.477)	(45.824)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	<u>76.199</u>	<u>76.852</u>
	<u>(26)</u>	<u>(11)</u>
	<u>76.173</u>	<u>76.841</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>105.726</u>	<u>104.241</u>

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(3.248)	(3.217)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	130	(151)
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito		2
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	977	(2)
Reversão andamento	(51)	
Provisões para contingências	66	(541)
Ajuste a valor presente	4	7
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.221	(138)
Imóveis a comercializar	(2.170)	(11.530)
Depósitos Judiciais		(213)
Impostos e contribuições a compensar	46	82
Outros ativos	(503)	(499)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – terceiros	1.113	4.630
Provisões tributárias	135	21
Adiantamentos de clientes	561	-
Outros	158	214
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(1.562)	(11.337)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas		3
(Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas		(1.051)
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	47	295
Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	-	194
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	47	(559)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ingresso de empréstimos	903	9.539
Cessão de créditos imobiliários	293	(264)
Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos	(500)	(92)
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	696	9.183
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(819)	(2.713)
Caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes no início do exercício	830	2.826
Caixa e equivalentes no final do exercício	11	113
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(819)	(2.713)

Comentário do Desempenho

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 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.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (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 informações financeiras intermediárias 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 cuidadosamente a capacidade de continuidade de seus negócios para o próximo exercício. Embora a gestão do caixa se mantenha em um momento sensível, recentemente houve a entrada significativa de recursos para o momento atual da Companhia que trouxe maior tranquilidade financeira para o curto prazo.

Recentemente, foram adotadas medidas relevantes para reforço do capital de giro, com a captação de recursos suficientes para suportar as operações em curso por período adequado. Esse movimento, aliado ao trabalho diligente da gestão em encontrar soluções que viabilizem um crescimento relevante e sustentável, e à operação de combinação de negócios já amplamente divulgada em comunicados e matérias, reflete o atual momento de virada da Companhia.

Vale ressaltar que a Companhia se encontra em um momento de transformação estrutural, com a divulgação ao mercado da operação societária de combinação de negócios com a BRZ Empreendimentos, empresa amplamente reconhecida por sua capacidade operacional e pela relevância no mercado de habitação econômica. Embora ainda em curso, com a realização das diligências usuais e necessárias em operações dessa magnitude, o processo vem transcorrendo de forma organizada, transparente e dentro do cronograma previsto. A concretização desta transação, que permanece condicionada à conclusão satisfatória da diligência e à aprovação dos órgãos competentes, tem o potencial de posicionar a Companhia entre as maiores incorporadoras do segmento econômico no Brasil, fortalecendo sua escala, competitividade e capacidade de geração de valor.

Adicionalmente, seguimos atentos aos fatores macroeconômicos, tais como taxa de juros, inflação, ambiente político e eventuais impactos externos. A Companhia possui a opcionalidade de requerer aportes de capital de seus acionistas caso venha a ser necessário, contudo, no momento, essa medida não se mostra requerida. A Administração não possui conhecimento de incertezas significativas que possam comprometer a continuidade operacional no horizonte atual.

Retomada da lucratividade

Embora a Companhia e suas controladas tenham apresentado prejuízo do período de R\$ 3.241, na controladora e no consolidado, o processo de retomada de lucratividade encontra-se estruturado em quatro frentes principais:

Lançamentos e vendas em andamento – SPE 42 (SP)

Em 19 de outubro de 2024, a Companhia lançou o empreendimento Livre Alto da Boa Vista, por meio da SPE 42, com início imediato das vendas. O projeto prevê a necessidade de alienação mínima de cerca de 20% das unidades para atingimento da demanda mínima exigida pelo banco financiador, patamar que deve ser atingido até outubro de 2025. A partir desse marco, a Companhia poderá iniciar

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

as obras e, conseqüentemente, acessar o primeiro fluxo de capital proveniente do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Nova expansão estratégica – SPE 40 (SP)

A Companhia encontra-se em fase final de negociação para definição de um parceiro estratégico no projeto SPE 40, também em São Paulo, em excelente localização. Trata-se de um empreendimento com potencial semelhante ao da SPE 42, que reforçará o portfólio de lançamentos e contribuirá de forma significativa para o resultado futuro.

Combinação de Negócios

Como mencionado, avançamos de maneira consistente na operação de combinação de negócios com a BRZ Empreendimentos, transação que possui caráter verdadeiramente transformacional para a Companhia. Além de agregar escala e diversificação geográfica, a BRZ traz consigo uma estrutura de governança consolidada, já preparada por ser uma companhia aberta – porém não listada – e histórico de reconhecida atuação como operadora do programa Minha Casa Minha Vida. Embora ainda não seja possível quantificar os impactos financeiros desta operação, estamos convictos de que se trata de um movimento estratégico de grande relevância, capaz de reposicionar a Companhia em um novo patamar de competitividade, acelerar o retorno à lucratividade e consolidar uma trajetória sustentável de crescimento.

Projeto Green Ville (RJ)

A Companhia também avança no processo de aprovação do Projeto Green Ville, no Rio de Janeiro, em terreno de aproximadamente 2,9 milhões de m², principal ativo que compõe o patrimônio líquido da empresa e que foi âncora do IPO. O empreendimento terá sua primeira fase iniciada com cerca de 740 unidades, representando um marco histórico para a Companhia e uma alavanca relevante de geração de valor nos próximos ciclos. Atualmente, o projeto encontra-se em fase avançada de aprovação junto aos órgãos competentes.

Perspectivas

Com a base de capital de giro reforçada e um portfólio de iniciativas estratégicas em execução, a Companhia enxerga um ciclo consistente de geração de valor. A combinação de lançamentos em São Paulo, a entrada em operação do projeto Green Ville no Rio de Janeiro e a conclusão da combinação de negócios representam vetores sólidos de retomada da lucratividade, diversificação de riscos e consolidação da posição da Companhia no mercado imobiliário.

1.2. Aprovação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 03 de outubro de 2025.

2. Políticas contábeis materiais e base de preparação

2.1. Base de apresentação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

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

As informações financeiras intermediárias foram preparadas para atualizar os usuários sobre os eventos e transações relevantes ocorridas no período e devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As políticas contábeis, estimativas e julgamentos contábeis, gestão de risco e métodos de mensuração são os mesmos que aqueles adotados na elaboração da última demonstração financeira anual.

A preparação de informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, estão divulgadas na demonstração financeira anual da Companhia.

No trimestre findo em 30 de junho de 2025, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis que tenham impacto relevante nas operações da Companhia.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Todas as informações relevantes próprias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Companhia em sua gestão, conforme OCPC 07.

2.2. Moeda Funcional

As informações financeiras intermediárias 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.

2.3. Políticas contábeis materiais

Empréstimos e Financiamentos

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se toma uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas. A Companhia utiliza a data de liquidação como critério de contabilização.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

Considerando as características contratuais e o modelo de negócio utilizado pela Companhia, todos os empréstimos e financiamentos, em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, estão classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1	139	11	217
Aplicações financeiras (i)	-	613	-	613
Total	1	752	11	830

(i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDBs) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no exercício findo em 30 de junho de 2025.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	8.758	10.248
Provisão para risco de crédito (a)	(6.832)	(7.101)
Total	1.926	3.147
Circulante	58	1.296
Não Circulante	1.868	1.851

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Valores vencidos		
Vencidos até 30 dias	3	60
Vencidos de 31 a 120 dias	-	83
Vencidos há mais de 120 dias	104	7.010
Total	107	7.153
A vencer		
2024	46	1.248
2025	1.879	823
A partir de 2025	6.726	1.024
Total	8.651	3.095
Total de vencidos e a vencer	8.758	10.248

(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 a seguir:

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/06/2025	31/12/2024
Saldos no início do exercício:	(7.101)	(7.102)
(Adições) / Reversões	269	1
Saldos no final do exercício:	(6.832)	(7.101)

5. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	30/06/2025	31/12/2024
0004 - Fica_0001-46 SP. (b)	Holding	76.584	76.584
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	109	110
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.187	2.187
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.211	1.211
CR2 Empreendimentos SPE 42 SP Ltda. (b)	Livre Alto da Boa Vista	17.974	16.653
Outros gastos com terrenos (c)	-	2.757	1.907
Total		100.822	98.652

(a) Unidade imobiliária concluída.

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	-	-	110	110
Estoque de terrenos	76.584	76.584	100.712	98.542
Total	76.584	76.584	100.822	98.652
Circulante	-	-	19.028	18.159
Não circulante	76.584	76.584	81.794	80.493

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:

Ativo - controladora

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	-	2.236
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	-	196
Total	-	2.432

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
Não Circulante	-	2.432

Passivo – consolidado

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	698	698
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	323	323
Total	1.021	1.021
Não Circulante	1.021	1.021

- (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

A Companhia reclassificou os valores apresentados abaixo, que anteriormente estavam classificados como “mútuos – partes relacionadas” nas notas explicativas 6.3 e 6.4, pois trata-se de pagamentos e recebimentos entre as empresas do grupo para arcar com as operações diárias até que se obtenha recurso para quitação ou assunção do saldo pela Controladora.

Essas transações entre partes relacionadas têm como objetivo o apoio financeiro às operações até que sejam obtidas linhas de crédito específicas para a produção e estão assim compostas:

Ativo - controladora

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.235	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	196	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	224	-
CR2 Construções Empreendimentos Ltda	5	-
CR2 SPE 39 Empreendimentos Ltda	302	-
CR2 SPE 40 Empreendimentos Ltda	1.052	-
CR2 SPE 42 Empreendimentos Ltda	5.096	-
CR2 SPE 43 Empreendimentos Ltda	148	-
CR2 SPE 44 Empreendimentos Ltda	200	-
CR2 SPE 51 Empreendimentos Ltda	17	-
Total	10.275	800
Circulante	-	800
Não Circulante	10.275	-

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

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo – controladora

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 SPE 09 Empreendimentos Ltda	4.975	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda	2.199	-
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda	374	-
CR2 SPE 23 Empreendimentos Ltda	582	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda	181	-
Total	8.311	-
Não Circulante	8.311	-

6.3. Mútuos - partes relacionadas

A Companhia até 31 de dezembro de 2024 possuía mútuos com controladas que foram reclassificados como “partes relacionadas” demonstrado em nota explicativa 6.2:

Ativo – controladora

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	222
CR2 Construções Ltda.	-	5
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	-	-
SPE 39 SP Empreend. Ltda.	-	301
SPE 51 SP Empreend. Ltda.	-	17
SPE 40 SP Empreend. Ltda.	-	591
SPE 42 SP Empreend. Ltda.	-	3.986
SPE 43 SP Empreend. Ltda.	-	148
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	200
Total	-	5.470
Não circulante	-	5.470

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 30 de junho de 2025:

	30/06/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	5.470	2.462
Ingressos	-	5.210
Encargos	-	3
Transferência entre contas	(5.470)	-
Amortização	-	(2.205)
Saldo final	-	5.470

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6.4. Mútuos - partes relacionadas

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	-	378
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	-	181
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	4.971
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	-	1.684
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	32
Total	-	7.246

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 30 de junho de 2025:

	30/06/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	7.246	6.452
Ingressos	-	1.421
Encargos	-	-
Transferência entre contas	(7.246)	-
Amortização	-	(627)
Saldo final	-	7.246

6.5. Dividendos a receber

Ativo – controladora

Descrição	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	640	640
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	228	228
Total	868	868

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	300	196
Adiantamentos a fornecedores	354	353	363	362
Despesas comerciais a apropriar	-	-	965	554
Seguros a apropriar	35	49	35	49
Demais ativos	1	-	3	2
Total	390	402	1.666	1.163
Circulante	390	402	814	534
Não circulante	-	-	852	629

(a) Avais e fianças referentes a unidades das SPE 9, SPE 23 e CR2 Valqueire 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.

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Período findo em:	Saldo inicial	Outros (i)	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2024	4.543	9	(1.989)	2.563
30/06/2025	2.563	2	(1.768)	797

R\$ 9 relativo à movimentação SPE 51 no consolidado em 2024 e R\$ 2 relacionados a arrendamento.

8.1 (b) Dados dos investimentos

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	5.594	2.599	2.995	(36)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	1.333	(1.334)	(1)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	2.917	942	1.975	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	339	317	22	(60)
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.248	1.848	400	(485)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	186	157	29	-
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	1.532	2.082	(550)	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	848	366	482	-
CR2 Construções Ltda.	1	5	(4)	-
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	272	301	(29)	-
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	1.434	1.447	(13)	41
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	18.737	22.943	(4.206)	(1.224)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	140	148	(8)	-
CR2 Empreendimentos SPE-44 SP Ltda.	247	266	(19)	(3)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	24	17	7	-

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.1 (c) Movimentação dos investimentos

	Participação		Equivalência Patrimonial (controladora)		Investimentos e Provisão para perda	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	6	(1.334)	(1.333)
CR2 Construções Ltda.	100,00%	100,00%	-	(43)	(4)	(4)
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	70,00%	-	(12)	(550)	(551)
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	70,00%	-	(1)	481	481
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	90,00%	(60)	23	22	84
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100,00%	100,00%	(485)	665	400	886
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	100,00%	-	(5)	(29)	(28)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	100,00%	100,00%	-	(1)	7	7
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00%	100,00%	41	(32)	(13)	(56)
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100,00%	100,00%	(1.224)	(2.909)	(4.206)	(2.982)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100,00%	100,00%	-	(5)	(8)	(8)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100,00%	100,00%	(36)	206	2.995	3.032
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100,00%	100,00%	-	141	1.975	1.975
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	100,00%	-	(7)	29	26
CR2 Empreendimentos SPE-44 SP Ltda.	100,00%	100,00%	(3)	(15)	(19)	(16)
Outros	0,00%	0,00%	-	-	-	(1)
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios - SPE 34 e SPE 35	0,00%	0,00%	-	-	1.051	1.051
Total			(1.768)	(1.989)	797	2.563
Investimentos					6.960	7.542
Provisão para perdas com investimentos					(6.163)	(4.979)

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (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	
		30/06/2025	31/12/2024
Imobilizado		714	1.300
<u>Imobilizado de uso</u>			
Benfeitorias e sistema de segurança	1,67% a.m.	5	5
Móveis e equipamentos de uso	0,83% a.m.	142	143
Sistema de processamento de dados	1,67% a.m.	122	121
Estande de Vendas (i)	Prazo de uso	248	361
<u>Ativo de direito de uso</u>			
Imóveis (ii)	3,47% a.m.	618	670
Intangível		216	210
Intangível - softwares	Prazo da licença	216	210
Depreciação e amortização		(622)	(604)
Total		729	906

(i) 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 30 de junho de 2025

Consolidado	31/12/2024	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	30/06/2025
Imobilizado	772	(53)	(129)	590
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	7	-	(1)	6
Móveis e equipamentos de uso	95	-	(53)	42
Equipamentos de informática	40	-	(20)	20
Estande de Vendas	362	-	(54)	308
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	144	(53)	(1)	90
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	31/12/2024	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	30/06/2025
Intangível	134	6	(1)	139
Intangível - softwares	134	6	(1)	139
Total	906	(47)	(130)	729

9.2. Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 30 de junho de 2024

Consolidado	Saldo em 31/12/2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 30/06/2024
Imobilizado	727	(3)	(132)	592
Imobilizado de uso				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	(4)	(2)	5
Móveis e equipamentos de uso	162	(40)	(3)	119
Equipamentos de informática	64	-	(11)	53
Estande de Vendas	11	41	-	52
Ativo de direito de uso				
Imóveis	355	-	(116)	239
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	10	(19)	120
Intangível - softwares	129	10	(19)	120
Total	856	7	(151)	712

10. Contas a pagar, adiantamentos e passivos de arrendamento

10.1. Contas a pagar - terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Distratos a pagar (a)	-	-	628	628
Parcelamentos tributários	140	63	153	79
Outras despesas administrativas a pagar	42	55	43	56
Outorga Onerosa (c)	-	-	304	-
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (b)	2.800	2.800	6.763	6.815
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	675	495	1.790	990
Total	3.657	3.413	9.681	8.568

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Circulante	3.555	3.367	5.608	4.497
Não circulante	102	46	4.073	4.071

- (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.
- (c) Outorga onerosa da controlada SPE 40., tendo sido negociado o pagamento em 10 parcelas.

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	146	190	146	190
AVP contratos de locação a pagar	(1)	(5)	(1)	(5)
Total	145	185	145	185
Circulante	145	158	145	158
Não circulante	-	27	-	27

Em 2025, o contrato de locação do imóvel da sede de São Paulo sofreu renegociação e a Companhia obteve um desconto de R\$ 52 apresentado na movimentação como "Reversões de arrendamento".

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	185	358
Reversões de arrendamento	(52)	(128)
Provisão de arrendamento	27	-
Pagamentos efetuados	(19)	(37)
Juros reconhecidos no resultado do período	4	(8)
Saldo final	145	185

A duração do contrato do imóvel de São Paulo é até 28 de fevereiro de 2026.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Em atraso	40	-	40	-
Até 30 dias	11	14	11	14
Entre 31 e 90 dias	95	41	95	41
Entre 91 e 365 dias	-	109	-	109
Entre 01 e 02 anos	-	27	-	27
Total	146	191	146	191

10.3. Adiantamento de clientes

Para o empreendimento 'Livre Alto da Boa Vista', prevalecem os mesmos critérios de apropriação, sendo as receitas reconhecidas conforme a evolução da obra (POC) e somente após o cumprimento da cláusula suspensiva. Até que esta condição prevista no memorial de incorporação seja atendida, os valores recebidos são classificados contabilmente como adiantamento de clientes.

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	1.652	1.091
Total	1.652	1.091
Não circulante	1.652	1.091

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:

	Consolidado			
	Depósitos judiciais		Contingências	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Causas cíveis (a)	454	450	3.243	3.177
Causas tributárias	-	2	-	-
Total	454	452	3.243	3.177

Não circulante 454 452 3.243 3.177
 (a) 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.

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2025, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Causas cíveis (b)	131	131	2.560	2.057
Total	131	131	2.560	2.057

(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.

A seguir o detalhamento consolidado dos processos:

Empresa	Vara Cível	Vara Federal	Juizado Especial	Vara Trabalho	Total
CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA	292	-	-	-	292
CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA	142	35	-	20	197
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-12 LTDA	2	345	-	-	347
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA	1.502	30	30	-	1.562
CR2 VALQUEIRE EMPREENDIMENTOS LTDA	30	-	-	-	30
FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	31	-	-	100	131
Total Geral					2.559

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos

De acordo com o contrato, os valores pagos em atraso sofrerão a incidência, desde a data do vencimento até o efetivo pagamento, dos seguintes encargos: (i) atualização monetária pelo IPCA; (ii) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, aplicados pro rata die; (iii) juros remuneratórios nas mesmas taxas pactuadas na operação de crédito ora negociada, também pro rata die; e (iv) multa moratória irredutível de 2% (dois por cento) sobre o montante total em atraso.

Instituição financeira	Modalidade	Data da captação	Data de vencimento	Garantias	Juros e encargos (a.a.)	Valor captado	30/06/2025	31/12/2024
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% a.a.	10.870	11.660	11.270
Custo de Transação							(299)	(380)
Fortier	Mútuo	01/04/2025	30/12/2025	-	130% do CDI	630	650	-
Fortier	Mútuo	02/06/2025	30/12/2025	-	130% do CDI	200	203	-
Fortier	Mútuo	20/06/2025	30/12/2025	-	130% do CDI	50	50	-
Circulante								
Não Circulante								
							12.265	10.890
						5.761	4.667	
						6.504	6.223	

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2025

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação dos empréstimos da Companhia e suas controladas no período de 06 (seis) meses findos em 30 de junho de 2025, é como segue:

MOVIMENTAÇÃO FINANCIAMENTOS (Valores expressos em milhares de reais - R\$)	31/12/2024	Principal		Juros e encargos	
		Adições	Pagamentos	Adições	Transferências
Empréstimos captados	10.870	880	(481)	-	11.269
Juros Contrato	400	-	-	895	1.295
Amortização juros contrato	-	-	-	-	-
Custo com captação de empréstimos	(379)	-	-	-	(299)
	10.891	880	(481)	895	12.265

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro 2024 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.

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

	30/06/2025	30/06/2024
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(3.241)	(3.224)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(1,34)	(1,33)
Resultado diluído por ação – em Reais	(1,34)	(1,33)

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:

	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	66	142	301	678
Receita operacional bruta	66	142	301	678
Tributos sobre vendas	(12)	(42)	(89)	(103)
Receita líquida	54	100	212	575
Custo das unidades vendidas	-	(33)	-	-
Lucro bruto	54	67	212	575

Notas Explicativas

em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

15. Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(61)	(243)	(101)	(143)
Despesas comerciais	-	-	(1)	(468)
Gastos gerais administrativos	(370)	(88)	(755)	(88)
Serviços prestados por terceiros	(72)	(137)	(712)	(151)
Depreciação e amortização	(10)	(613)	(151)	(689)
Despesas tributárias	(1)	(76)	(14)	(76)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(114)	(9)	(942)	(39)
Total	(628)	(1.394)	(2.676)	(1.514)
			(2.113)	(3.356)

16. Outras Despesas (Receitas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Provisão para contingências	-	(50)	(50)	(68)
Outras receitas operacionais	-	285	280	(426)
Extinção e alienação de empresas	-	21	-	285
Recuperação de despesas (a)	-	-	-	21
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	(36)	-	(449)	-
Outras despesas/receitas operacionais	(3)	16	(141)	(3)
Total	(39)	272	230	(57)
			(498)	(579)

(a) Reversão de despesas de notas fiscais baixadas.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	-	39	-	42
Juros de Ajuste a Valor Presente.	-	-	-	2
Outras receitas financeiras	-	2	3	-
	<u>9</u>	<u>39</u>	<u>213</u>	<u>205</u>
				<u>221</u>
Despesas Financeiras				
Custo de transação sobre empréstimos	-	-	(41)	(2)
Juros de Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(35)
Juros sobre empréstimos	(24)	(24)	(61)	(69)
Juros correção monetária	(3)	(93)	(401)	(310)
Descontos	-	-	(15)	-
Concedidos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(6)	(4)	27	(68)
	<u>(33)</u>	<u>(97)</u>	<u>(491)</u>	<u>(484)</u>
				<u>(618)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(33)</u>	<u>(58)</u>	<u>(488)</u>	<u>(279)</u>
				<u>(397)</u>

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 30 de junho de 2025 e de 2024:

Imposto de renda e contribuição social diferidos - não registrados

Em 30 de junho de 2025, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$ 163.092 (R\$ 160.756 em junho de 2024), para os quais, a Companhia não constituiu imposto diferido em virtude da incerteza de realização lucros futuros tributáveis. Em 31 de dezembro de 2024, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$162.591.

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

Controladora				
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(1.911)		(3.241)	(1.762)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social		34%		34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação 650		1.102	599	1.096
Adições / exclusões legais				
Equivalência patrimonial	(412)	(601)	(87)	(10)
Outros	-	-	(99)	257
Prejuízos fiscais	(237)	(501)	(413)	(849)
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

Consolidado				
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Receita de venda - Lucro Presumido	-	521	58	116
Receita financeira	- 7		3	100
Total receita	-	528	61	216
B. cálculo - Imp. Renda - 32% e 8%	- 49		8 110	

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado			
	De	De	De	De
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
B. cálculo - Contr. Social - 32% e 12%	- 70		10 114	
IRPJ - 15%	-	(7)	(1)	(16)
Adicional IRPJ - 10%	-	4	-	10
CSLL - 9%	-	(6)	(1)	(10)
	-	(9)	(2)	(16)
Receita de vendas RET	544	1.206	256	490
RET IRPJ - 1,26%	(7)	(16)	(3)	(6)
RET CSLL - 0,66%	(4)	(8)	(2)	(3)
Ajuste	-	-	5	24
	(11)	(24)	-	15
Total	(11)	(33)	(2)	(2)

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 30 de abril de 2024, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

Até 30 de junho de 2025, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 114 e R\$ 471 em 30 de junho de 2024.

Essas remunerações são assim compostas:

	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Conselho de Administração				
Remuneração-base	72	144	96	192
Administrador				
Remuneração-base	14	14		
Diretoria				
Remuneração-base	28	70	375	750
Gratificações a Administradores	-		-	-
Total	114	228	471	942

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	30/06/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo		10.666		7.424
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	752	752
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-	5.470	5.470
Valores a receber – partes relacionadas	10.275	10.275	800	800
Outros ativos	390	390	402	402
Passivo		3.802		10.923
Contas a pagar - terceiros	3.657	3.657	3.413	3.413
Mútuos a pagar partes relacionadas	-	-	7.246	7.246
Passivos de Arrendamento	145	145	185	185
Outros passivos	-	-	79	79

Consolidado

	30/06/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo				5.144
Caixa e equivalentes de caixa	11	11	830	830
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.926	1.926	3.147	3.147
Contas a receber de terceiros	4	4	4	4
Outros ativos	1.666	1.666	1.163	1.163
Passivo	-	24.882		21.423
Cessão de créditos imobiliários	557	557	264	264
Empréstimos e Financiamentos	12.265	12.265	10.890	10.890
Contas a pagar - terceiros	9.681	9.681	8.568	8.568
Passivos de Arrendamento	145	145	185	185
Adiantamento de clientes	1.652	1.652	1.091	1.091
Obrigação por aquisição de imóveis	3	3	4	4
Outros passivos	579	5879	421	421

20.1. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.2. Concentração de risco de crédito

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

20.3. Valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia não possui, em 30 de junho de 2025, instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

20.4. Custo amortizado

Ativo: Mantido para o recebimento dos fluxos de caixa contratuais até a conclusão da obra, exclusivamente para o pagamento do principal e dos juros em datas específicas. A mensuração é realizada pelo método da taxa efetiva de juros.

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	6,50%	9,75%	13,00%	16,25%	19,50%
INCC	3,06%	4,59%	6,12%	7,65%	9,18%
TR	0,70%	1,04%	1,39%	1,74%	2,09%
IGP-M	2,80%	4,20%	5,60%	7,00%	8,39%

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						
	30/06/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável		Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	(12.265)	(797)	(1.196)	(1.594)		(1.993)	(2.392)
IGP-M	1.781	50	75	100		125	149
Sem indexador	11	-	-	-		-	-
	Nota	30/06/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	11	-	-	-	-	11
Contas a receber	4	1.926	-	-	-	1.926	-
Total de ativos com riscos financeiros		1.937	-	-	-	1.926	11
Passivos de arrendamentos	10.2	145				145	-
Empréstimos	12	12.265	12.265	-	-	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		12.410	12.265	-	-	145	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(10.473)	(12.265)	-	-	1.781	11
	Nota	31/12/2024	CDI	INCC	TR	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	145	-			145	-
Empréstimos	12	10.890	10.890	-	-	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		11.035	10.890	-	-	145	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(7.058)	(10.277)	-	-	3.002	217

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

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Assumimos e ficamos expostos aos juros de 130% do CDI na aquisição de empréstimo junto a terceiros.

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 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024, 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 perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 30 de junho de 2025 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

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Eventos subsequentes

Aprovado pelo conselho através da RCA do dia 01/07/2025 a operação de empréstimo junto ao Banco Andbank S.A no valor de R\$ 12MM assinado em 07/07/2025.

Publicado no dia 13 de agosto de 2025 Fato Relevante comunicando ao mercado juntamente com a BRZ Empreendimentos e Construções S.A onde os administradores das Companhias celebraram, instrumento vinculante ("MOU") estabelecendo as principais diretrizes e condições para potencial combinação de negócios das Companhias e unificação das suas respectivas bases acionárias em uma única companhia aberta.

Em 12/08/2025 a Companhia realizou a quitação do mútuo realizado junto a instituição privada Fortier Investimentos e Participações Ltda, no valor de R\$1.037 reais.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Fica Empreendimentos Imobiliários ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Chamamos atenção para a nota explicativa 1.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025, em que a Administração apresenta os principais fatores que serão determinantes para a sua continuidade operacional. Embora tenha apresentado, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, prejuízos acumulados de R\$ 46.477 mil e prejuízo no período de R\$ 3.241 mil, a Companhia está trabalhando para a retomada das suas operações em condições normais, considerando os fatores que contribuirão para a recuperação da lucratividade e para a continuidade normal das suas operações. Esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto de continuidade normal das operações da Companhia e de suas controladas, e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificações de valores de ativos, ou mesmo quanto aos valores e a classificação de passivos, que

seriam requeridos na impossibilidade da Companhia e/ou de suas controladas continuarem operando. Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34 - Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 03 de outubro de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP023701/O-8
Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP268349/O-5

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 30 de junho de 2025.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Alberto Vecchi Junior – Diretor Presidente

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 30 de junho de 2025.