

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

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

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
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 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	92.334	90.290
1.01	Ativo Circulante	6.346	6.597
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	567	508
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.264	2.107
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.264	2.107
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	1.264	2.107
1.01.03	Contas a Receber	4.249	3.589
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.249	3.589
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	3.122	2.462
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	1.028	1.028
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	99	99
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	393
1.01.08.03	Outros	266	393
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	133	171
1.01.08.03.02	Outros Ativos	133	222
1.02	Ativo Não Circulante	85.988	83.693
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.172	78.306
1.02.01.05	Estoques	73.808	73.790
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.349	4.511
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.432	2.432
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	1.917	2.079
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15	5
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	15	5
1.02.02	Investimentos	7.100	4.543
1.02.02.01	Participações Societárias	7.100	4.543
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	7.100	4.543
1.02.03	Imobilizado	605	715
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	605	715
1.02.04	Intangível	111	129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	92.334	90.290
2.01	Passivo Circulante	4.833	749
2.01.02	Fornecedores	1.825	419
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	1.825	419
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	1.825	419
2.01.03	Obrigações Fiscais	131	159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	131	159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	131	159
2.01.05	Outras Obrigações	2.877	171
2.01.05.02	Outros	2.877	171
2.01.05.02.05	Passivos de arrendamentos	171	168
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.01.05.02.08	Investimentos com Passivo a Descoberto	2.703	0
2.02	Passivo Não Circulante	8.897	9.465
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	7.347	6.452
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	7.347	6.452
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	7.347	6.452
2.02.02	Outras Obrigações	1.490	2.990
2.02.02.02	Outros	1.490	2.990
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	1.344	2.800
2.02.02.02.05	Passivos de arrendamentos	146	190
2.02.04	Provisões	60	23
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	60	23
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	60	23
2.03	Patrimônio Líquido	78.604	80.076
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-44.072	-42.600
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	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-3	0
3.03	Resultado Bruto	-3	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.494	-2.065
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.202	-1.908
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-410	-771
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-299	-462
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-493	-675
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-143	-36
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-5	-18
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-75	-18
3.04.05.20	Outras Despesas Operacionais	-63	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-149	-121
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.497	-2.065
3.06	Resultado Financeiro	4	167
3.06.01	Receitas Financeiras	13	234
3.06.02	Despesas Financeiras	-9	-67
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.493	-1.898
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.493	-1.898
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	21	0
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	21	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.472	-1.898
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,61	-0,78
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,61	-0,78

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.472	-1.898
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.472	-1.898

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.189	-1.461
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.207	-1.759
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.472	-1.898
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	75	18
6.01.01.03	Provisão para contingencia	37	0
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	149	121
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	4	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	28	308
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-18	-22
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	38	54
6.01.02.10	Outros Ativos	86	-91
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	-50	260
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-28	20
6.01.03	Outros	-10	-10
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	215	-54
6.02.01	Dividendos a receber	162	0
6.02.02	Adiantamento / (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	0	-105
6.02.03	Redução de Capital	0	128
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado	53	-77
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	190	-308
6.03.04	Ingresso de empréstimos	895	0
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-660	-359
6.03.11	Amortização de Empréstimos, debentures e arrendamentos	-45	51
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-784	-1.823
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.615	6.206
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.831	4.383

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	-1.472	0	-1.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.472	0	-1.472
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.072	27	78.604

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-29.941	27	92.735
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-29.941	27	92.735
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.898	0	-1.898
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.898	0	-1.898
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-31.839	27	90.837

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	42	0
7.01.02	Outras Receitas	42	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-572	-595
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-500	-575
7.02.04	Outros	-72	-20
7.03	Valor Adicionado Bruto	-530	-595
7.04	Retenções	-75	-18
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-75	-18
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-605	-613
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-136	113
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-149	-121
7.06.02	Receitas Financeiras	13	234
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-741	-500
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-741	-500
7.08.01	Pessoal	676	1.173
7.08.01.01	Remuneração Direta	618	1.087
7.08.01.02	Benefícios	55	72
7.08.01.03	F.G.T.S.	3	14
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33	75
7.08.02.01	Federais	25	67
7.08.02.03	Municipais	8	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22	150
7.08.03.01	Juros	4	66
7.08.03.02	Aluguéis	18	84
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.472	-1.898
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.472	-1.898

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	106.253	93.944
1.01	Ativo Circulante	21.021	6.085
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	604	578
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.408	2.248
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.408	2.248
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	1.408	2.248
1.01.03	Contas a Receber	2.928	1.398
1.01.03.01	Clientes	1.460	1.200
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.468	198
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.464	194
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	4	4
1.01.04	Estoques	15.193	1.100
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	15.193	1.100
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	888	761
1.01.08.03	Outros	888	761
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	290	329
1.01.08.03.04	Outros Ativos	598	432
1.02	Ativo Não Circulante	85.232	87.859
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	84.504	87.003
1.02.01.04	Contas a Receber	2.079	2.168
1.02.01.04.01	Clientes	2.079	2.168
1.02.01.05	Estoques	78.046	80.500
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	78.046	80.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.379	4.335
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.379	4.335
1.02.03	Imobilizado	617	727
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	617	727
1.02.04	Intangível	111	129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	106.253	93.944
2.01	Passivo Circulante	11.069	2.790
2.01.02	Fornecedores	4.761	1.307
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.761	1.307
2.01.03	Obrigações Fiscais	281	268
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	281	268
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	281	268
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.794	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.794	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.794	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.106	1.053
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	24
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	24
2.01.05.02	Outros	1.106	1.029
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	0	4
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	626	626
2.01.05.02.08	Outros Passivos	309	231
2.01.05.02.09	Passivos de arrendamentos	171	168
2.01.06	Provisões	127	162
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	127	162
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	127	162
2.02	Passivo Não Circulante	16.593	11.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.041	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	5.041	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	5.041	0
2.02.02	Outras Obrigações	5.006	4.006
2.02.02.02	Outros	5.006	4.006
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.016	1.016
2.02.02.02.03	Passivos de arrendamentos	146	190
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	3.844	2.800
2.02.04	Provisões	6.546	7.088
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.546	7.088
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.917	3.917
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.629	3.171
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	78.591	80.060
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-44.072	-42.600
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	-13	-16

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	363	112
3.03	Resultado Bruto	363	112
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.722	-2.279
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.737	-2.045
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-410	-771
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-299	-462
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-1.028	-812
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	120	-193
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	120	-172
3.04.04.19	(Constituição)/ reversão de provisões operacionais	0	-21
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-105	-41
3.04.05.01	Despesas tributárias	-30	-23
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-75	-18
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.359	-2.167
3.06	Resultado Financeiro	-118	268
3.06.01	Receitas Financeiras	16	279
3.06.02	Despesas Financeiras	-134	-11
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.477	-1.899
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13	-6
3.08.01	Corrente	0	-13
3.08.02	Diferido	-13	7
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.490	-1.905
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	21	0
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	21	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.469	-1.905

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.469	-1.904
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.469	-1.904
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.472	-1.898
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3	-6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.363	-1.615
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.917	-1.853
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.469	-1.899
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	75	18
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	7
6.01.01.06	Impostos e Contribuições Diferidos	13	0
6.01.01.08	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	0	21
6.01.01.09	Provisões para contingências	-542	0
6.01.01.10	Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	2	0
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	4	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.524	238
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	-172	303
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-11.639	-450
6.01.02.04	Adiantamentos	39	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-44	0
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-166	67
6.01.02.10	Outros Ativos	-1	-94
6.01.02.11	Contas a Pagar	4.494	339
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-35	-18
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	0	4
6.01.03	Outros	78	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.241	-84
6.02.01	Redução de capital	-24	0
6.02.02	Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	-1.270	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	0	1
6.02.05	(Aquisição) Baixa de Imobilizado	53	-85
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	9.790	-1
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-2
6.03.02	Ingresso de empréstimos	9.835	0
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	0	1
6.03.04	Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos	-45	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-814	-1.700
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.826	8.288
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.012	6.588

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	-1.472	0	-1.472	3	-1.469
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.472	0	-1.472	3	-1.469
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.072	27	78.604	-13	78.591

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.898	0	-1.898	-6	-1.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.898	0	-1.898	-6	-1.904
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-31.839	27	90.837	162	90.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	419	128
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	278	0
7.01.02	Outras Receitas	141	150
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-22
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-920	-928
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-443	-789
7.02.04	Outros	-477	-139
7.03	Valor Adicionado Bruto	-501	-800
7.04	Retenções	-75	-18
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-75	-18
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-576	-818
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16	279
7.06.02	Receitas Financeiras	16	279
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-560	-539
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-560	-539
7.08.01	Pessoal	676	1.174
7.08.01.01	Remuneração Direta	618	1.087
7.08.01.02	Benefícios	55	73
7.08.01.03	F.G.T.S.	3	14
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	81	99
7.08.02.01	Federais	48	88
7.08.02.03	Municipais	33	11
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	152	92
7.08.03.01	Juros	127	3
7.08.03.02	Aluguéis	25	89
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.469	-1.904
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.472	-1.898
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3	-6

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T24 E DO EXERCÍCIO 2023

São Paulo, 15 de maio de 2024 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do primeiro trimestre (1T24) e do exercício de 2024. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- Continuamos mantendo nosso foco no mercado de São Paulo, como informado em períodos anteriores. Acreditamos, que esta é a melhor estratégia nesse momento para gerarmos mais valor para a Companhia e seus acionistas.
- Os processos de aprovação e legalização dos próximos projetos continuam avançando na esteira junto aos órgãos competentes, conforme o esperado.
- Prosseguimos na prospecção de terrenos para projetos “HMP” nas chamadas regiões de “eixos”, de acordo com a teses reformuladas para essa nova fase de retomada da Companhia.
- Estamos avançando nas negociações dos projetos do terreno em Nova Iguaçu. As negociações devem caminhar em direção à contratos de “Permuta Financeira” para geração de caixa que sustente o novo plano estratégico.
- Seguimos acompanhando de perto as mudanças nas leis e decretos que podem afetar algumas áreas definidas como estratégicas para a Cia, de modo que consigamos ter mais velocidade, seja nas aquisições de *landbank*, seja na mudança de foco de microrregiões.
- Reforçamos nossa crença na tese de nos mantermos focados em terrenos pequenos e médios, com vocação para os empreendimentos chamados de “Habitação de Mercado Popular” (também conhecidos como HMP) a cada etapa superada nos prazos e condições das nossas premissas internas.
- Realizamos em Jan-24 uma operação de captação de recursos financeiros intermediados pela INCO SEP – INCO Sociedade de Empréstimo entre pessoas S.A a fim de adquirir o terreno para dar início à construção do empreendimento Livre Boa Vista/Santo Amaro.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Matheus Rezende Gomes Deotti
Diretor

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminamos o trimestre em linha com nosso planejamento, apesar de algumas condições adversas, mas comuns para o segmento residencial popular. Já percorremos um importante caminho em direção aos objetivos traçados para a Companhia e conseguimos a primeira aprovação de projeto no 2T23 no prazo previsto na nossa nova tese, tendo adquirido o imóvel no 1T24, o que possibilitará realizar o primeiro lançamento imobiliário na nova gestão da Companhia.

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

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

Com esta liderança e com uma equipe experiente, no final do 1T24 recebemos os recursos empréstimo firmado com a INCO e adquirimos o terreno do primeiro projeto que será lançado neste ano.

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

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

Comentário do Desempenho

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 1º trimestre de 2024 totalizaram R\$ 1,8 milhões contra R\$ 2 milhões no mesmo período de 2023, apresentando uma redução de 20% em relação ao período comparado. Essa redução era esperada e é reflexo da reestruturação da Companhia.

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

A Receita Líquida atingiu R\$ 0,3 milhões no 1T24 e R\$ 0,1 milhões comparado ao mesmo período do exercício anterior, sofrendo pouca variação em relação a 2023, conforme esperado.

Não houve custos no trimestre e o Lucro Bruto atingiu os mesmos valores apresentados na Receita Líquida.

Finalizamos o primeiro trimestre com R\$ 2 milhões em caixa, R\$ 0,8 milhões a menos que no final ano passado, mas ainda em situação confortável. Vale ressaltar que essa redução está totalmente dentro dos nossos parâmetros projetados.

O estoque da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 1,1 milhão, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No primeiro trimestre de 2024, continuamos intensificando nossos esforços para dar liquidez a essas unidades, com redução do valor de tabela, aumentando a velocidade as vendas, gerando caixa para a Companhia e reduzindo despesas dos ativos em estoque. Assim, conseguimos diminuir lentamente o custo de capital da Companhia.

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

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)

Destques Financeiros	1T24	4T23	2024	2023
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	363	521	363	2.583
Lucro (prejuízo) bruto	363	45	363	644
Margem Bruta (%)	100%	8,6%	100%	24,9%
Lucro (prejuízo) Líquido	-1.468	-2.165	-1.468	-10.488
Caixa	2.012	2.826	2.012	2.826
Patrimônio Líquido	78.591	80.600	78.591	80.600

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o primeiro trimestre com R\$ 2 milhões em caixa, R\$ 0,8 milhões a menos que no final ano passado, mas ainda em situação confortável. Vale ressaltar que essa redução está totalmente dentro dos nossos parâmetros projetados.
- 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 Nova Iguaçu. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com 2 avaliações independentes feita por consultorias renomadas. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está avaliando novas estruturas para dar liquidez a esse terreno e gerar retorno aos seus acionistas, tais como negociações de venda, através de permuta financeira ou oferecer as matrículas em garantia para operações financeiras dos novos projetos.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 1,1 milhão, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No primeiro trimestre, continuando intensificando nossos esforços de venda dessas unidades em estoque, com redução do valor de tabela, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.

Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:



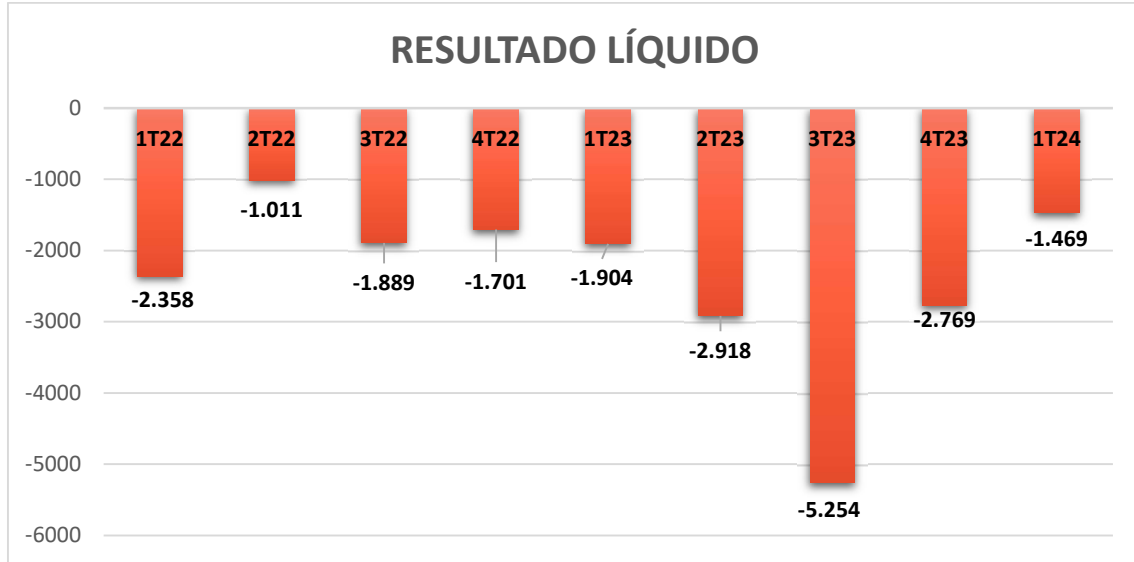
G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 1º trimestre de 2024 totalizaram R\$ 1,8 milhões contra R\$ 2 milhões no mesmo período de 2023. Nesse valor, estão incluídos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia, além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual, e gastos no desenvolvimento dos projetos.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhões, contra R\$ 0,2 milhões no mesmo período do ano anterior.

Comentário do Desempenho

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- O resultado líquido foi negativo em R\$ 1,4 milhões, e apesar de apresentarmos prejuízo, pelos motivos explicados acima, foi de R\$ 0,4 milhões abaixo do registrado no mesmo período em 2023, 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	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis		
Custo de incorporação e venda de imóveis	363	112
RESULTADO BRUTO	363	112
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Despesas gerais e administrativas	(1.842)	(2.086)
Pessoal	(410)	(771)
Serviços de terceiros	(299)	(462)
Gratificações	-	-
Administrativas	(1.028)	(812)
Despesas tributárias	(30)	(23)
Depreciação e amortização	(75)	(18)
Ganhos na alienação de investimentos	21	-
Provisões operacionais	543	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	141	(193)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(1.338)	(2.167)
Receita financeira	16	279
Despesa financeira	(134)	(11)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	(118)	268
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.456)	(1.899)
Corrente	-	(13)
Diferido	(13)	7
PREJUÍZO DO PERÍODO	(1.469)	(1.905)
PREJUÍZO NO PERÍODO ATRIBUÍVEL A		
Acionistas controladores	(1.472)	(1.898)
Acionistas não controladores	3	(6)
	(1.469)	(1.905)

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	2.012	2.826
Cientes por incorporação e venda de imóveis	1.460	1.200
Contas a receber de terceiros	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas	1.464	194
Imóveis a comercializar	15.193	1.100
Impostos e contribuições a compensar	290	329
Outros ativos	598	432
	<u>21.021</u>	<u>6.085</u>
NÃO CIRCULANTE		
Cientes por incorporação e venda de imóveis	2.079	2.168
Imóveis a comercializar	78.046	80.500
Depósitos Judiciais	4.379	4.335
	<u>84.504</u>	<u>87.003</u>
Imobilizado	617	727
Intangível	111	129
	<u>728</u>	<u>856</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>106.253</u>	<u>93.944</u>

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CIRCULANTE		
Cessão de créditos imobiliários	626	626
Empréstimos e Financiamentos	4.794	-
Provisões tributárias	127	162
Impostos com recolhimentos diferidos	281	268
Contas a pagar - terceiros	4.761	1.311
Valores a pagar – partes relacionadas	-	24
Passivos de Arrendamento	171	168
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-
Outros passivos	309	231
	<u>11.069</u>	<u>2.790</u>
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	5.041	-
Passivos contingentes	6.546	7.088
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	1.016
Contas a pagar - terceiros	3.844	2.800
Passivos de Arrendamento	146	190
	<u>16.593</u>	<u>11.094</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(44.072)	(42.600)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	<u>78.604</u>	<u>80.076</u>
Acionistas não controladores	(13)	(16)
	<u>78.591</u>	<u>80.060</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>106.253</u>	<u>93.944</u>

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(1.469)	(1.899)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	75	18
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	2	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	7
Impostos diferidos	13	-
Provisões operacionais	-	21
Provisões para contingências	(542)	-
Ajuste a valor presente	4	-
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Cientes por incorporação e venda de imóveis	(172)	303
Contas a receber de terceiros	-	87
Imóveis a comercializar	(11.639)	(450)
Adiantamentos	39	-
Depósitos Judiciais	(44)	-
Impostos e contribuições a compensar	(166)	67
Outros ativos	(1)	(94)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – terceiros		
Contas a pagar – terceiros	4.494	339
Provisões tributárias	(35)	(18)
Adiantamentos de clientes	-	4
Outros	78	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(9.363)	(1.615)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas (Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas	-	(2)
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	-	1
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	53	(85)
Redução de capital	(24)	-
Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	(1.270)	-
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	(1.241)	(86)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ingresso de empréstimos	9.835	
Cessão de créditos imobiliários	-	1
Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos	(45)	-
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	9.790	1
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(814)	(1.700)

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, 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

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

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

1.1 Continuidade das atividades operacionais

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período de três meses findo em 31 e março de 2024. Apesar dos prejuízos recorrentes, a Companhia mantém um nível de caixa suficiente para custear suas atividades operacionais.

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

Em 2024 a Companhia retomou com as suas atividades com o lançamento de um novo empreendimento.

1.2 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 15 de maio de 2024.

2 Políticas contábeis

2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

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

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações contábeis intermediárias foram preparadas para atualizar os usuários sobre os eventos e transações relevantes ocorridas no período e devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As políticas contábeis, estimativas e julgamentos contábeis, gestão de risco e métodos de mensuração são os mesmos que aqueles adotados na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais.

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

2.2 Bases de consolidação

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

Razão social	Participação e forma de consolidação			
	31/03/2024		31/12/2023	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Construções Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral

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

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

Principais políticas contábeis

Empréstimos e Financiamentos

Todos os passivos financeiros (incluindo aqueles passivos designados pelo valor justo através do resultado) 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 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, estão classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia:

Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1

Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.

Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7

Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16

A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

3 Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	567	508	604	578
Aplicações financeiras (i)	1.264	2.107	1.408	2.248
Total	1.831	2.615	2.012	2.826

(i) Corresponhem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no período findo em 31 de março de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4 Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	31/03/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	10.640	10.470
Provisão para risco de crédito (a)	(7.101)	(7.102)
Total	3.539	3.368
Circulante	1.460	1.200
Não Circulante	2.079	2.168

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

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

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldos no início do exercício:	(7.102)	(5.837)
(Adições) / Reversões	1	(1.265)
Saldos no final do exercício:	(7.101)	(7.102)

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Valores Vencidos		
Vencidos	-	-
Vencidos até 30 dias	3	3
Vencidos de 31 a 120 dias	24	24
Vencidos há mais de 120 dias	7.144	7.144
Total	7.171	7.171
A vencer		
2024	1.303	1.133
2025	995	995
A partir de 2026	1.171	1.171
Total	3.469	3.299
Total de vencidos e a vencer	10.640	10.470

5 Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	73.808	73.790
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	1.100	1.100
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.187	2.187
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.217	1.217
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda. (b)		14.093	1.344
Outros gastos com terrenos	-	834	1.962

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total	<u>93.239</u>	<u>81.600</u>
Circulante	15.193	1.100
Não circulante	78.046	80.500

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Unidades concluídas	-	-	1.100	1.100
Estoque de terrenos	77.073	77.055	100.779	89.142
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	(3.265)	(3.265)	(8.640)	(8.642)
Total	73.808	73.790	93.239	81.600
Circulante	-	-	15.193	1.100
Não circulante	73.808	73.790	78.046	80.500

Provisão ao valor recuperável de ativos:

Anualmente, a Companhia e suas controladas realizam o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis.

No período findo em 31 de março de 2024, não foi realizada a baixa da provisão ao valor recuperável de ativos para as unidades em estoques referente ao empreendimento Link Office Mall & Stay, permanecendo o valor de mercado das unidades em estoque.

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

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.236	2.236
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	196	196
Total	2.432	2.432

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo - consolidado

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	694	694
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	322	322
Total	1.016	1.016

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

6.2 Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (ii)	228	228
Total	1.028	1.028

(i) Valores de pagos pela Controladora a serem reembolsados.

(ii) Dividendo deliberados a receber

6.3 Mútuos - partes relacionadas

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

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	265	258
CR2 Construções Ltda.	6	5
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	71	2
SPE 43 SP Empreend. Ltda.	143	142
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	194	60

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	299	296
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	548	419
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	1.596	1280
Total	3.122	2.462

No período findo em 31 de março de 2024 não houve encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

Passivo - controladora

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	7.347	6.452
Total	7.347	6.452

No período findo em 31 de março de 2024 não houve encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

7 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	47	37	48	38
Adiantamentos a SPE's em Constituição	-	-	41	41
Seguros a apropriar	39	53	39	54
Demais ativos	47	132	274	103
Total	133	222	598	432
Circulante	133	222	598	432

(a) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade, dependendo do acordo com o adquirente. Não houve créditos recuperados no período findo em 31 de março de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

8 Investimentos**8.1 Investimentos em controladas e coligadas****8.1(a) Movimentação dos investimentos**

9

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Período findo em:	Saldo inicial (i)	Aquisições (Baixas)	Dividendos	Outros (ii)	Resultado de equivalência	Saldo final (i)
31/12/2023	12.647	186	(4.482)	(1.664)	(2.144)	4.543
31/03/2024	4.543	-	-	2.706	(149)	7.100

(i) No período findo em 31 de dezembro de 2023, os investimentos em empresas que possuíam passivo a descoberto eram apresentados separadamente na rubrica “Outros passivos”. No período findo em 31 de março de 2024, os saldos de investimentos estão apresentados líquidos na rubrica de “Investimentos em controladas e coligadas”.

(ii) Valor referente a baixa de investimentos em empresas com passivo a descoberto.

8.1(b) Dados dos investimentos

Informações contábeis resumidas das controladas em 31 de março de 2024:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	98	596	(1.337)	4
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	6.476	4.399	1.985	153
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	375	3	121	54
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	3.816	-	352	132
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	5.110	1.815	3.073	247
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	196	20	23	(12)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	2.197	2.935	(771)	(2)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	1.217	517	688	(2)
CR2 Construções Ltda.	44	6	38	(1)
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	272	299	(27)	(3)
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	516	548	(35)	(12)
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	15.485	9.429	(752)	(680)
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	138	143	(5)	(2)
Green Ville 3 Empreend. Ltda	-	-	-	(1)
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	207	194	(9)	(8)
Total	36.147	20.904	3.344	(133)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	149	34	1.981	1.832
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	49	9	109	61
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	123	(24)	343	220
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	-	(9)	-	-
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	247	30	3.074	2.826
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	(12)	6	22	33
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda. (ii)	(1)	(1)	482	483
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	-	(42)	-	-
CR2 Construções Ltda.	(1)	1	38	39
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	-	(88)	-	-
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios – SPE 34 e SPE 35	-	-	1.051	1.051
Total	554	(84)	7.100	6.545

	Equivalência patrimonial (controladora)		Passivo a descoberto	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	4	(2)	(1.335)	(1.339)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i) e (ii)	(1)	(17)	(540)	(539)
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	(3)	(6)	(26)	(23)
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	(12)	(4)	(35)	(24)
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	(680)	(4)	(752)	(73)
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	(2)	(4)	(5)	(3)
Green Ville 3 Empreend. Ltda	(1)	-	(1)	-
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	(8)	-	(9)	(1)
Total	(703)	(37)	(2.703)	(2.002)

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Imobilizado e intangível (Consolidado)

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

	Taxas médias depreciação e amortização	Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
Imobilizado		942	1.006
<u>Imobilizado de uso</u>			
Benfeitorias e sistema de segurança	1,67%	1	12
Móveis e equipamentos de uso	0,83%	140	192
Sistema de processamento de dados	1,67%	121	122
Estande de Vendas	Prazo de uso	10	10
<u>Ativo de direito de uso</u>			
Imóveis (i)	3,47%	670	670
Intangível		169	176
Intangível - softwares	Prazo da licença	169	176
Depreciação e amortização		(383)	(326)
Total		728	856

- (i) Referente a locação de imóveis para escritório iniciada em abril de 2023. Os saldos de passivos de arrendamento estão apresentados em Nota 12.2. Taxa de amortização baseada no prazo médio dos contratos de locação dos imóveis.

Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de março de 2024

Consolidado	Saldo em 31/12/2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2024
Imobilizado	727	(44)	(66)	617
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	(9)	(1)	1
Móveis e equipamentos de uso	162	(34)	(2)	126
Equipamentos de informática	64	-	(5)	59

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Estande de Vendas	11	(1)	-	10
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	355	-	(58)	297
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	(9)	(9)	111
Intangível - softwares	129	(9)	(9)	111
Total	856	(53)	(75)	728

Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de março de 2024

Consolidado	Saldo em 31/12/2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2024
Imobilizado	727	(44)	(66)	617
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	(9)	(1)	1
Móveis e equipamentos de uso	162	(34)	(2)	126
Equipamentos de informática	64	-	(5)	59
Estande de Vendas	11	(1)	-	10
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	355	-	(58)	297
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	(9)	(9)	111
Intangível - softwares	129	(9)	(9)	111
Total	856	(53)	(75)	728

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos no período.

10 Contas a pagar, Passivos de arrendamento e obrigações por aquisição de imóveis**10.1 Contas a pagar - terceiros**

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Distratos a pagar (a)	-	-	628	628
Outras despesas administrativas a pagar	11	113	12	114
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (b)	2.800	2.800	5.300	2.800
Obrigações por aquisição de imóveis (c)	-	-	2.000	-
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	358	306	665	569
Total	3.169	3.219	8.605	4.111
Circulante	1.825	419	4.761	1.311
Não circulante	1.344	2.800	3.844	2.800

- (a) Distratos referentes ao empreendimento Link a serem pagos que estão em negociação / discussão judicial.
- (b) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (Nota 6). Na permuta da SPE 34 serão entregues 12 unidades até 30 de outubro de 2025 e na SPE 35 são 13 unidades até 30 de dezembro de 2024.
- (c) Valores a pagar referente a compra do terrenos da SPE 42.

10.2 Passivos de arrendamento

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	331	375	331	375
AVP contratos de locação a pagar	(14)	(17)	(14)	(17)
Total	317	358	317	358
Circulante	171	168	171	168
Não circulante	146	190	146	190

Em 2023 foi celebrado contrato de locação de dois imóveis, do qual foi avaliada a taxa de desconto de 15

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

4,75% ao mês. Um imóvel em São Paulo para a nova sede da Companhia e o outro no Rio de Janeiro para uma Filial. A duração destes contratos é até 28 de fevereiro de 2026 para a sede de São Paulo e 17 de março de 2026 para a filial do Rio de Janeiro.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Até 30 dias	15	13	15	13
Entre 31 e 90 dias	30	27	30	27
Entre 91 e 365 dias	136	110	136	110
Entre 01 e 02 anos	150	169	150	169
Entre 02 e 04 anos	-	56	-	56
Total	331	375	331	375

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2024</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023:	358	358
Adições / (reversões) de arrendamento	-	-
Pagamentos efetuados	(45)	(45)
Juros reconhecidos no resultado do período	4	4
Saldos em 31 de março de 2024:	317	317

11 Provisão para riscos processuais (Consolidado)

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

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

	<u>Depósitos judiciais</u>		<u>Contingências</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Causas cíveis (a)	462	418	2.629	3.171
Causas tributárias (b)	3.917	3.917	3.917	3.917

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total	4.379	4.335	6.546	7.088
Não circulante	4.379	4.335	6.546	7.088

(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 trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

(b) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). O valor total depositado é de R\$ 3.917 em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Além disso, a Companhia interpôs outro mandado de segurança, para discutir a validade do § 1º do art. 3º da Lei nº 9.718, de 27.11.1998, que determinou a incidência do PIS e da COFINS sobre outras receitas que não aquelas decorrentes exclusivamente de venda de mercadoria e prestação de serviço a partir de novembro de 2000, buscando afastar a incidência do PIS e da COFINS sobre as outras receitas brutas que não as exclusivamente às vendas de mercadorias e serviços. Referente a esse processo, a Companhia possui em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 depósitos judiciais no valor de R\$ 236.

12 Empréstimos e Financiamentos

A composição dos saldos de obrigações com financiamentos, em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é demonstrada a seguir. Todos os financiamentos captados pela Companhia foram realizados na moeda Real (R\$).

Instituição financeira	Modalidade	Data da captação	Data de vencimento	Juros e encargos (a.a.)	Valor captado	Posição em	
						31/03/2024	31/12/2023
INCO SEP	Cédula de Crédito Bancário (CCB) (a)	16/02/2024	07/02/2027	100% do CDI + 6,5% a.a.	10.420	10.239	-
Custo de Transação						(404)	
						9.835	-
Circulante						4.794	-

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Não Circulante 5.041 -

- (a) As captações de empréstimos são para financiar as obras do empreendimentos Livre Alto Boa Vista (SPE 42 SP EMPREENDIMENTOS LTDA).

A movimentação dos financiamentos da Companhia nos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2024 e de 2023, é como segue:

MOVIMENTAÇÃO
FINANCIAMENTOS
(Valores expressos em
milhares de reais - R\$)

Instituição financeira	31/12/2023	Principal			Juros e encargos		
		Adições	Custo de Transação Líquido	Pagamentos	Adições	Pagamentos	31/03/2024
Empréstimos captados	-	10.420	-	(181)	2.393	(101)	12.531
Juros Contrato	-	-	-	-	(2.393)	-	(2.393)
Amortização juros contrato	-	-	-	-	-	101	101
Custo com captação de empréstimos	-	-	(427)	-	23	-	(404)
	-	10.420	(427)	(181)	23	-	9.835

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contingências classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Causas cíveis (b)	165	108	2.084	1.670
Total	165	108	2.084	1.670

13 Patrimônio líquido**13.1 Capital social**

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

13.2 Resultado por ação

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

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(1.472)	(1.898)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(0,61)	(0,78)
Resultado diluído por ação – em Reais	(0,61)	(0,78)

14 Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

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

<u>Consolidado</u>	
<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET		377	126	
	Receita operacional bruta		377	126	
	Tributos sobre vendas		(14)	(14)	
	Receita líquida		363	112	
	Lucro bruto		363	112	
15	Custos e despesas por natureza				
			Controladora	Consolidado	
			31/03/2024	31/03/2023	
			31/03/2024	31/03/2023	
	Despesas gerais e administrativas				
	Manutenção e conservação	(76)	(91)	(79)	(91)
	Pessoal	(410)	(771)	(410)	(771)
	Despesas comerciais	(1)	(27)	(1)	(27)
	Gastos gerais administrativos	(139)	(179)	(307)	(225)
	Serviços prestados por terceiros	(470)	(706)	(485)	(784)
	Depreciação e amortização	(75)	(18)	(75)	(18)
	Despesas de transporte e comissões	(4)	(31)	(4)	(31)
	Despesas tributárias	(5)	(18)	(30)	(23)
	Outras	(102)	(103)	(451)	(116)
	Total	(1.282)	(1.944)	(1.842)	(2.086)
16	Resultado financeiro, líquido				
			Controladora	Consolidado	
			31/03/2024	31/03/2023	
			31/03/2024	31/03/2023	
	Receitas financeiras				
	Aplicações financeiras	13	178	16	243
	Operações de mútuo	-	21	-	-
	Outras receitas financeiras	-	35	-	36
		13	234	16	279
	Despesas Financeiras				

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Operações de mútuo.	-	(63)	-	-
Custo de transação sobre empréstimo	-	-	(23)	-
Juros sobre empréstimos	-	-	(100)	-
Outras despesas financeiras	(9)	(4)	(11)	(11)
	<u>(9)</u>	<u>(67)</u>	<u>(134)</u>	<u>(11)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>4</u>	<u>167</u>	<u>(118)</u>	<u>268</u>

17 Outras receitas (Despesas) operacionais

	<u>31/03/202</u>	<u>31/03/202</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Rendas de aluguéis	-	-	-	4
Provisão para contingências	-	-	195	-
Outras receitas operacionais	21	-	21	-
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	-	-	(11)	(112)
Outras despesas operacionais	(63)	-	(63)	(64)
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis (a)	-	-	-	(21)
Total	<u>(42)</u>	<u>-</u>	<u>142</u>	<u>(193)</u>

18 Tributação**18.1 Conciliação do imposto de renda e da contribuição social**

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de março de 2024 e de 2023:

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

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real, a companhia declara que seu prejuízo fiscal acumulado consolidado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 157.677. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

	Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(1.491)	(1.898)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	<u>(507)</u>	<u>(645)</u>
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	205	41

Notas Explicativas**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Diferenças temporárias e prejuízo fiscal para as quais nenhum imposto diferido foi reconhecido	(316)	(604)
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

18.1(b) Imposto de renda e contribuição social - Consolidado

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

	<u>31/03/2024</u>		<u>31/03/2023</u>	
	<u>Imposto de renda - 8%</u>	<u>Contribuição social - 12%</u>	<u>Imposto de renda - 8%</u>	<u>Contribuição social - 12%</u>
Receita bruta de venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário - Presumido	17	25	62	62
Receita bruta presumida			5	7
Outras receitas	<u>551</u>	<u>551</u>	<u>625</u>	<u>625</u>
Base de cálculo	568	576	692	694
Alíquotas	<u>15%</u>	<u>9%</u>	<u>15%</u>	<u>9%</u>
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas - Presumido	(118)	(52)	(134)	(57)
Diferenças permanentes	<u>118</u>	<u>52</u>	<u>17</u>	<u>(27)</u>
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas - Presumido	-	-	(117)	(84)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas - RET	-	-	<u>(30)</u>	<u>(15)</u>
Total de despesa de IRPJ e CSLL	-	-	(147)	(99)

18.2 Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRPJ	89	84
CSLL	46	44
PIS	26	25
COFINS	<u>120</u>	<u>115</u>
Total	281	268
Circulante	281	268

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Remuneração dos administradores

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

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

Até 31 de março de 2024, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 471 (R\$ 462 em 31 de março de 2023). Essas remunerações são assim compostas:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Conselho de Administração		
Remuneração-base	96	96
Diretoria		
Remuneração-base	375	366
Total	471	462

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:

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.

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

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

20.4 Análise de sensibilidade

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos da variação destas taxas sobre seus ativos e passivos financeiros. Na referida análise os indexadores foram estressados negativa e positivamente em 25% e 50% em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I, II, III e IV, respectivamente, onde:

Cenário atual: refere-se ao cenário real em 31 de março de 2024;

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 03 de maio de 2024, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro como Banco Central e CETIP.

Cenários I, II, III e IV: conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário base, retraídas em 50% (cenário I) e 25% (cenário II), e majorados em 25% (cenário III) e 50% (cenário IV), considerando um horizonte de 12 meses.

A tabela abaixo demonstra os indexadores aos quais a Companhia está exposta, bem como o cálculo de suas possíveis oscilações, considerando os critérios descritos acima.

Indexadores	Risco	31/03/2024	Período até 31 de março de 2025				
		Cenário Atual	Cenário Base	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
CDI	Variação CDI	0,1065	0,10650	0,05325	0,0799	0,1331	0,1598
IGP-M	Variação IGP-M	-0,0426	-0,0426	-0,02130	-0,0320	-0,0533	-0,0639
INCC	Variação INCC	0,0329	0,03290	0,01645	0,0247	0,0411	0,0494
Ativos financeiros		31/12/2023	Período até 31 de dezembro de 2024				
Operação	Risco	Cenário Atual	Cenário Base	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata	Variação CDI	1.408	1.408	1.333	1.296	1.595	1.633
Cientes por incorporação e venda de imóveis	Variação IGP-M	3.539	3.539	3.614	3.652	3.351	3.313
			4.947	4.947	4.948	4.946	4.946
	Efeito de ganho (perda)			0	1	(1)	(1)
	Efeito de ganho (perda), líquido			0	1	(1)	(1)

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2024

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.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Implementação do sistema de controle de risco

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

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 31 de março de 2024 está demonstrada a seguir:

<u>Tipo do seguro</u>	<u>Vigência</u>	<u>Importância segurada</u>
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2023 a 16/11/2024	25.000

23 Avais e garantias

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

EM 31 DE MARÇO DE 2024
E RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Relatório de revisão do auditor independente sobre as 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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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 incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21(R4) 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 NBTC 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.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, 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 contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2024

Mazars Auditores Independentes
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

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

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da Fica Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 15 de maio de 2024.

Matheus Rezende Gomes Deotti - Diretor

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da Fica Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 15 de maio de 2024.

Matheus Rezende Gomes Deotti - Diretor