

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 4 |
| Demonstração do Resultado                        | 6 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 8 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 9 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024   | 11 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023   | 12 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 13 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 14 |

DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 16 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 18 |
| Demonstração do Resultado                        | 20 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 22 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 23 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024   | 25 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023   | 26 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 27 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 28 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 30 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 42 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva                   | 87 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 90 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 91 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Último Exercício Social<br>31/12/2024 |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado      |                                       |
| Ordinárias                    | 2.422.153                             |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 2.422.153                             |
| Em Tesouraria                 |                                       |
| Ordinárias                    | 0                                     |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 0                                     |

#Error

#Error



DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                  | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                                         | 95.456                         | 90.290                            | 101.492                               |
| 1.01            | Ativo Circulante                                                    | 2.006                          | 6.597                             | 8.918                                 |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 139                            | 508                               | 53                                    |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                                              | 613                            | 2.107                             | 6.153                                 |
| 1.01.02.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 613                            | 2.107                             | 6.153                                 |
| 1.01.02.01.03   | Aplicações financeiras                                              | 613                            | 2.107                             | 6.153                                 |
| 1.01.03         | Contas a Receber                                                    | 800                            | 3.589                             | 2.201                                 |
| 1.01.03.02      | Outras Contas a Receber                                             | 800                            | 3.589                             | 2.201                                 |
| 1.01.03.02.01   | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas                              | 0                              | 2.462                             | 849                                   |
| 1.01.03.02.02   | Contas a Receber de Terceiros                                       | 0                              | 0                                 | 87                                    |
| 1.01.03.02.03   | Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas                  | 0                              | 1.028                             | 1.230                                 |
| 1.01.03.02.05   | Valores a Receber - Partes Relacionadas                             | 800                            | 99                                | 35                                    |
| 1.01.08         | Outros Ativos Circulantes                                           | 454                            | 393                               | 511                                   |
| 1.01.08.03      | Outros                                                              | 454                            | 393                               | 511                                   |
| 1.01.08.03.01   | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 52                             | 171                               | 207                                   |
| 1.01.08.03.02   | Outros Ativos                                                       | 402                            | 222                               | 304                                   |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                                                | 93.450                         | 83.693                            | 92.574                                |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 85.368                         | 78.306                            | 79.619                                |
| 1.02.01.05      | Estoques                                                            | 76.584                         | 73.790                            | 76.895                                |
| 1.02.01.09      | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 8.770                          | 4.511                             | 2.724                                 |
| 1.02.01.09.02   | Créditos com Controladas                                            | 2.432                          | 2.432                             | 2.724                                 |
| 1.02.01.09.03   | Créditos com Controladores                                          | 5.470                          | 0                                 | 0                                     |
| 1.02.01.09.05   | Dividendos a receber                                                | 868                            | 2.079                             | 0                                     |
| 1.02.01.10      | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 14                             | 5                                 | 0                                     |
| 1.02.01.10.03   | Depósitos Judiciais                                                 | 14                             | 5                                 | 0                                     |
| 1.02.02         | Investimentos                                                       | 7.542                          | 4.543                             | 12.647                                |
| 1.02.02.01      | Participações Societárias                                           | 7.542                          | 4.543                             | 12.647                                |
| 1.02.02.01.02   | Participações em Controladas                                        | 7.542                          | 4.543                             | 12.647                                |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta      | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.03         | Imobilizado             | 405                            | 715                               | 159                                   |
| 1.02.03.01      | Imobilizado em Operação | 405                            | 715                               | 159                                   |
| 1.02.04         | Intangível              | 135                            | 129                               | 149                                   |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                           | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                                | 95.456                         | 90.290                            | 101.492                               |
| 2.01            | Passivo Circulante                                           | 3.608                          | 749                               | 344                                   |
| 2.01.02         | Fornecedores                                                 | 3.367                          | 419                               | 147                                   |
| 2.01.02.02      | Fornecedores Estrangeiros                                    | 3.367                          | 419                               | 147                                   |
| 2.01.02.02.01   | Contas a Pagar - terceiros                                   | 3.367                          | 419                               | 147                                   |
| 2.01.03         | Obrigações Fiscais                                           | 61                             | 159                               | 164                                   |
| 2.01.03.01      | Obrigações Fiscais Federais                                  | 61                             | 159                               | 164                                   |
| 2.01.03.01.01   | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar               | 61                             | 159                               | 164                                   |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                            | 180                            | 171                               | 33                                    |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                             | 0                              | 0                                 | 30                                    |
| 2.01.05.02      | Outros                                                       | 180                            | 171                               | 3                                     |
| 2.01.05.02.05   | Passivos de arrendamentos                                    | 158                            | 168                               | 0                                     |
| 2.01.05.02.06   | Redução de Capital                                           | 3                              | 3                                 | 3                                     |
| 2.01.05.02.07   | Outros Passivos                                              | 19                             | 0                                 | 0                                     |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                                       | 12.408                         | 9.465                             | 8.413                                 |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                                 | 7.246                          | 6.452                             | 3.754                                 |
| 2.02.01.01      | Empréstimos e Financiamentos                                 | 7.246                          | 6.452                             | 3.754                                 |
| 2.02.01.01.01   | Em Moeda Nacional                                            | 7.246                          | 6.452                             | 3.754                                 |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                            | 133                            | 2.990                             | 4.459                                 |
| 2.02.02.02      | Outros                                                       | 133                            | 2.990                             | 4.459                                 |
| 2.02.02.02.03   | Outros Passivos                                              | 60                             | 0                                 | 1.659                                 |
| 2.02.02.02.04   | Conta a Pagar - terceiros                                    | 46                             | 2.800                             | 2.800                                 |
| 2.02.02.02.05   | Passivos de arrendamentos                                    | 27                             | 190                               | 0                                     |
| 2.02.04         | Provisões                                                    | 50                             | 23                                | 200                                   |
| 2.02.04.01      | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis      | 50                             | 23                                | 200                                   |
| 2.02.04.01.04   | Provisões Cíveis                                             | 50                             | 23                                | 200                                   |
| 2.02.05         | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 4.979                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.05.01      | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda                  | 4.979                          | 0                                 | 0                                     |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta            | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.05.01.01   | Investimentos                 | 4.979                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.03            | Patrimônio Líquido            | 79.440                         | 80.076                            | 92.735                                |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado      | 122.649                        | 122.649                           | 122.649                               |
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados   | -43.236                        | -42.600                           | -29.941                               |
| 2.03.08         | Outros Resultados Abrangentes | 27                             | 27                                | 27                                    |
| 2.03.08.01      | Outros Resultados Abrangentes | 27                             | 27                                | 27                                    |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                        | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                    | 316                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 3.03            | Resultado Bruto                                           | 316                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                            | -750                                        | -12.925                                        | -8.761                                             |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                         | -4.972                                      | -7.196                                         | -8.041                                             |
| 3.04.02.01      | Despesas de Pessoal                                       | -612                                        | -2.937                                         | -3.463                                             |
| 3.04.02.02      | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração        | -991                                        | -1.883                                         | -1.844                                             |
| 3.04.02.03      | Outras Despesas Administrativas                           | -2.140                                      | -2.091                                         | -2.514                                             |
| 3.04.02.05      | Serviços terceiros                                        | -797                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 3.04.02.06      | Depreciação e amortização                                 | -295                                        | -267                                           | -55                                                |
| 3.04.02.07      | Despesas tributárias                                      | -105                                        | 76                                             | -93                                                |
| 3.04.02.08      | Despesas com vendas                                       | -32                                         | -94                                            | -72                                                |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                              | 6.211                                       | -3.085                                         | 229                                                |
| 3.04.04.01      | Ganhos na Alienação de Investimentos                      | 0                                           | 3                                              | 0                                                  |
| 3.04.04.02      | Provisões operacionais                                    | -98                                         | 177                                            | 0                                                  |
| 3.04.04.03      | Reversão perdas por desvalorização de ativos (impairment) | 3.265                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 3.04.04.04      | Outras Receitas Operacionais                              | 3.044                                       | 0                                              | 229                                                |
| 3.04.04.05      | Perdas por desvalorização de ativos (impairment)          | 0                                           | -3.265                                         | 0                                                  |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                              | 0                                           | -500                                           | -200                                               |
| 3.04.05.08      | Outras Despesas Operacionais                              | 0                                           | -500                                           | -200                                               |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                     | -1.989                                      | -2.144                                         | -749                                               |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos    | -434                                        | -12.925                                        | -8.761                                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                      | -202                                        | 266                                            | 1.254                                              |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                      | 94                                          | 566                                            | 1.381                                              |
| 3.06.01.01      | Aplicações Financeiras                                    | 74                                          | 449                                            | 718                                                |
| 3.06.01.04      | Outros                                                    | 20                                          | 117                                            | 663                                                |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                      | -296                                        | -300                                           | -127                                               |
| 3.06.02.01      | Empréstimos e Financiamentos                              | -260                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 3.06.02.05      | Outros                                                    | -36                                         | -300                                           | -127                                               |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro  | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                   | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)             |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                       |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01.01      | ON                                          | -0,26                                       | -5,23                                          | -3,1                                               |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                      |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                                          | -0,26                                       | 5,23                                           | -3,1                                               |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                          | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                       | -1.728                                      | -9.392                                         | -5.316                                             |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                                  | -1.601                                      | -14.569                                        | -6.524                                             |
| 6.01.01.01      | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social            | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 6.01.01.03      | Resultado de Equivalência Patrimonial                                       | 1.989                                       | 2.144                                          | 749                                                |
| 6.01.01.06      | Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível                     | 295                                         | 257                                            | 55                                                 |
| 6.01.01.09      | Juros Incorridos sobre Empréstimos e Financiamentos                         | 0                                           | -254                                           | 0                                                  |
| 6.01.01.11      | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                             | 0                                           | -598                                           | 0                                                  |
| 6.01.01.13      | Outras Receitas / Despesas Operacionais                                     | -11                                         | 0                                              | 200                                                |
| 6.01.01.14      | (Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências                    | 27                                          | -177                                           | 0                                                  |
| 6.01.01.15      | Impostos Diferidos                                                          | 0                                           | 0                                              | -21                                                |
| 6.01.01.16      | Perdas por desvalorização de ativos (impairment)                            | -3.265                                      | -3.265                                         | 0                                                  |
| 6.01.01.17      | Ajuste a valor presente                                                     | 0                                           | -17                                            | 0                                                  |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                             | -127                                        | 5.177                                          | 1.208                                              |
| 6.01.02.01      | Contas a Receber de Terceiros                                               | -701                                        | 87                                             | 288                                                |
| 6.01.02.02      | Depósitos Judiciais                                                         | -9                                          | -5                                             | 0                                                  |
| 6.01.02.03      | Imóveis a Comercializar                                                     | 471                                         | 6.370                                          | -240                                               |
| 6.01.02.05      | Impostos e Contribuições a Compensar                                        | 119                                         | 36                                             | 864                                                |
| 6.01.02.07      | Outros Ativos                                                               | -180                                        | 82                                             | -156                                               |
| 6.01.02.08      | Contas a Pagar                                                              | 194                                         | 272                                            | 20                                                 |
| 6.01.02.09      | Provisões Tributárias                                                       | -98                                         | -5                                             | -3                                                 |
| 6.01.02.12      | Outros Passivos                                                             | 77                                          | -1.660                                         | 435                                                |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                    | 30                                          | 2.504                                          | 1.853                                              |
| 6.02.01         | Dividendos a Receber de Controladas                                         | 1.211                                       | -2.079                                         | 0                                                  |
| 6.02.02         | Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas | 0                                           | 292                                            | -881                                               |
| 6.02.03         | (Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível                             | 9                                           | -792                                           | -157                                               |
| 6.02.04         | (Aquisição) / Baixa de Investimentos                                        | -7                                          | 2.076                                          | -655                                               |
| 6.02.05         | Redução de Capital                                                          | 1.028                                       | 202                                            | 4.395                                              |
| 6.02.06         | Mútuos a Receber de Partes Relacionadas                                     | -5.210                                      | 0                                              | -849                                               |



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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.02.07         | Dividendos recebidos de controladas                               | 0                                           | 4.482                                          | 0                                                  |
| 6.02.08         | Amortização Mútuos a Receber Partes Relacionadas                  | 2.205                                       | -1.677                                         | 0                                                  |
| 6.02.09         | Mútuos a Pagar Partes Relacionadas                                | 1.421                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 6.02.10         | Amortização Mútuos a Pagar Partes Relacionadas                    | -627                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                         | -165                                        | 3.297                                          | 3.754                                              |
| 6.03.01         | Captação / Amortização de empréstimos, Debêntures e arrendamentos | -165                                        | -141                                           | 0                                                  |
| 6.03.02         | Ingresso de empréstimos                                           | 0                                           | 2.957                                          | 0                                                  |
| 6.03.03         | Novos arrendamentos                                               | 0                                           | 511                                            | 0                                                  |
| 6.03.05         | Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas                              | 0                                           | -30                                            | 3.754                                              |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                         | -1.863                                      | -3.591                                         | 291                                                |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                             | 2.615                                       | 6.206                                          | 5.915                                              |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                               | 752                                         | 2.615                                          | 6.206                                              |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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                 | -636                           | 0                             | -636               |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -636                           | 0                             | -636               |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -43.236                        | 27                            | 79.440             |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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                 | -12.659                        | 0                             | -12.659            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -12.659                        | 0                             | -12.659            |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -42.600                        | 27                            | 80.076             |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -22.434                        | 27                            | 100.242            |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -22.434                        | 27                            | 100.242            |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -7.507                         | 0                             | -7.507             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -7.507                         | 0                             | -7.507             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -29.941                        | 27                            | 92.735             |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                           | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.01            | Receitas                                                     | 6.724                                       | 12                                             | 228                                                |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                              | 6.724                                       | 12                                             | 228                                                |
| 7.01.02.01      | Reversão de perdas por desvalorização de ativos – impairment | 3.265                                       | 0                                              | 228                                                |
| 7.01.02.02      | Outras receitas                                              | 3.459                                       | 12                                             | 0                                                  |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                              | -2.385                                      | -5.719                                         | -2.706                                             |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros             | -2.166                                      | -1.829                                         | -2.616                                             |
| 7.02.03         | Perda/Recuperação de Valores Ativos                          | 0                                           | -3.265                                         | 0                                                  |
| 7.02.04         | Outros                                                       | -219                                        | -625                                           | -90                                                |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                                       | 4.339                                       | -5.707                                         | -2.478                                             |
| 7.04            | Retenções                                                    | -295                                        | -267                                           | -55                                                |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão                          | -295                                        | -267                                           | -55                                                |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido                           | 4.044                                       | -5.974                                         | -2.533                                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência                     | -1.895                                      | -1.578                                         | 632                                                |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial                        | -1.989                                      | -2.144                                         | -749                                               |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                                         | 94                                          | 566                                            | 1.381                                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir                          | 2.149                                       | -7.552                                         | -1.901                                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                             | 2.149                                       | -7.552                                         | -1.901                                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                                      | 2.295                                       | 4.601                                          | 4.838                                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                                           | 2.154                                       | 4.241                                          | 4.403                                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                                   | 135                                         | 340                                            | 316                                                |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                                     | 6                                           | 20                                             | 119                                                |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                              | 176                                         | 134                                            | 502                                                |
| 7.08.02.01      | Federais                                                     | 149                                         | 108                                            | 492                                                |
| 7.08.02.03      | Municipais                                                   | 27                                          | 26                                             | 10                                                 |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros                         | 314                                         | 372                                            | 266                                                |
| 7.08.03.01      | Juros                                                        | 208                                         | 276                                            | 114                                                |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                                     | 106                                         | 96                                             | 152                                                |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                             | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                   | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                  | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                                         | 105.314                        | 93.944                            | 109.066                               |
| 1.01            | Ativo Circulante                                                    | 20.983                         | 6.085                             | 17.095                                |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 217                            | 578                               | 320                                   |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                                              | 613                            | 2.248                             | 7.968                                 |
| 1.01.02.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 613                            | 2.248                             | 7.968                                 |
| 1.01.02.01.03   | Aplicações Financeiras                                              | 613                            | 2.248                             | 7.968                                 |
| 1.01.03         | Contas a Receber                                                    | 1.300                          | 1.398                             | 1.167                                 |
| 1.01.03.01      | Clientes                                                            | 1.296                          | 1.200                             | 1.073                                 |
| 1.01.03.02      | Outras Contas a Receber                                             | 4                              | 198                               | 94                                    |
| 1.01.03.02.01   | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas                              | 0                              | 194                               | 0                                     |
| 1.01.03.02.02   | Contas a Receber de Terceiros                                       | 4                              | 4                                 | 87                                    |
| 1.01.03.02.03   | Adiantamentos                                                       | 0                              | 0                                 | 7                                     |
| 1.01.04         | Estoques                                                            | 18.159                         | 1.100                             | 4.966                                 |
| 1.01.04.01      | Imovéis a Comercializar                                             | 18.159                         | 1.100                             | 4.966                                 |
| 1.01.08         | Outros Ativos Circulantes                                           | 694                            | 761                               | 2.674                                 |
| 1.01.08.03      | Outros                                                              | 694                            | 761                               | 2.674                                 |
| 1.01.08.03.02   | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 160                            | 329                               | 360                                   |
| 1.01.08.03.04   | Outros Ativos                                                       | 534                            | 432                               | 2.314                                 |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                                                | 84.331                         | 87.859                            | 91.971                                |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 83.425                         | 87.003                            | 90.986                                |
| 1.02.01.04      | Contas a Receber                                                    | 1.851                          | 2.168                             | 5.445                                 |
| 1.02.01.04.01   | Clientes                                                            | 1.851                          | 2.168                             | 5.445                                 |
| 1.02.01.05      | Estoques                                                            | 80.493                         | 80.500                            | 80.955                                |
| 1.02.01.05.01   | Imóveis a Comercializar                                             | 80.493                         | 80.500                            | 80.955                                |
| 1.02.01.10      | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 1.081                          | 4.335                             | 4.586                                 |
| 1.02.01.10.03   | Outros Ativos                                                       | 1.081                          | 4.335                             | 4.586                                 |
| 1.02.03         | Imobilizado                                                         | 771                            | 727                               | 836                                   |
| 1.02.03.01      | Imobilizado em Operação                                             | 771                            | 727                               | 836                                   |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.04         | Intangível         | 135                            | 129                               | 149                                   |



DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                      | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                           | 105.314                        | 93.944                            | 109.066                               |
| 2.01            | Passivo Circulante                                      | 10.223                         | 2.790                             | 10.116                                |
| 2.01.02         | Fornecedores                                            | 4.498                          | 1.307                             | 1.547                                 |
| 2.01.02.01      | Fornecedores Nacionais                                  | 4.498                          | 1.307                             | 1.547                                 |
| 2.01.02.01.01   | Outras contas a pagar terceiros                         | 3.508                          | 738                               | 0                                     |
| 2.01.02.01.02   | Fornecedores                                            | 990                            | 569                               | 1.547                                 |
| 2.01.03         | Obrigações Fiscais                                      | 0                              | 268                               | 51                                    |
| 2.01.03.01      | Obrigações Fiscais Federais                             | 0                              | 268                               | 51                                    |
| 2.01.03.01.02   | Impostos e Contribuições Diferidos                      | 0                              | 268                               | 51                                    |
| 2.01.04         | Empréstimos e Financiamentos                            | 4.667                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.04.01      | Empréstimos e Financiamentos                            | 4.667                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                       | 787                            | 1.053                             | 36                                    |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                        | 0                              | 24                                | 0                                     |
| 2.01.05.01.03   | Débitos com Controladores                               | 0                              | 24                                | 0                                     |
| 2.01.05.02      | Outros                                                  | 787                            | 1.029                             | 36                                    |
| 2.01.05.02.05   | Obrigações por Aquisições de Imóveis                    | 4                              | 0                                 | 0                                     |
| 2.01.05.02.06   | Redução de Capital                                      | 0                              | 0                                 | 28                                    |
| 2.01.05.02.07   | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários          | 264                            | 626                               | 8                                     |
| 2.01.05.02.08   | Outros Passivos                                         | 361                            | 235                               | 0                                     |
| 2.01.05.02.09   | Passivos de arrendamentos                               | 158                            | 168                               | 0                                     |
| 2.01.06         | Provisões                                               | 271                            | 162                               | 8.482                                 |
| 2.01.06.01      | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 271                            | 162                               | 8.482                                 |
| 2.01.06.01.01   | Provisões Fiscais                                       | 271                            | 162                               | 4.630                                 |
| 2.01.06.01.04   | Provisões Cíveis                                        | 0                              | 0                                 | 3.852                                 |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                                  | 15.670                         | 11.094                            | 6.047                                 |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                            | 7.314                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.01.01      | Empréstimos e Financiamentos                            | 6.223                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.01.02      | Debêntures                                              | 1.091                          | 0                                 | 0                                     |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                      | Último Exercício<br>31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.01.02.01   | Adiantamento de clientes                                | 1.091                          | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                       | 5.179                          | 4.006                             | 4.647                                 |
| 2.02.02.02      | Outros                                                  | 5.179                          | 4.006                             | 4.647                                 |
| 2.02.02.02.02   | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital             | 1.021                          | 1.016                             | 1.016                                 |
| 2.02.02.02.03   | Passivos de arrendamentos                               | 27                             | 190                               | 0                                     |
| 2.02.02.02.06   | Contas a Pagar - Terceiros                              | 4.071                          | 2.800                             | 3.631                                 |
| 2.02.02.02.07   | Outros passivos                                         | 60                             | 0                                 | 0                                     |
| 2.02.03         | Tributos Diferidos                                      | 0                              | 0                                 | 254                                   |
| 2.02.03.01      | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 0                              | 0                                 | 254                                   |
| 2.02.04         | Provisões                                               | 3.177                          | 7.088                             | 1.146                                 |
| 2.02.04.01      | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.177                          | 7.088                             | 1.146                                 |
| 2.02.04.01.01   | Provisões Fiscais                                       | 0                              | 3.917                             | 0                                     |
| 2.02.04.01.04   | Provisões Cíveis                                        | 3.177                          | 3.171                             | 1.146                                 |
| 2.03            | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 79.421                         | 80.060                            | 92.903                                |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado                                | 122.649                        | 122.649                           | 122.649                               |
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | -43.236                        | -42.600                           | -29.941                               |
| 2.03.08         | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                             | 27                                | 27                                    |
| 2.03.08.01      | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                             | 27                                | 27                                    |
| 2.03.09         | Participação dos Acionistas Não Controladores           | -19                            | -16                               | 168                                   |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                        | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                    | 2.507                                       | 2.583                                          | 4.081                                              |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                     | -880                                        | -1.939                                         | -3.540                                             |
| 3.03            | Resultado Bruto                                           | 1.627                                       | 644                                            | 541                                                |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                            | -1.981                                      | -14.102                                        | -9.715                                             |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                         | -7.555                                      | -7.792                                         | -9.440                                             |
| 3.04.02.01      | Despesas de Pessoal                                       | -736                                        | -3.110                                         | -3.632                                             |
| 3.04.02.02      | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração        | -991                                        | -1.883                                         | -1.677                                             |
| 3.04.02.03      | Outras Despesas Administrativas                           | -3.119                                      | 0                                              | -4.131                                             |
| 3.04.02.04      | Gratificação a Adminstradores                             | 0                                           | -2.534                                         | 0                                                  |
| 3.04.02.05      | Despesas com vendas                                       | -1.350                                      | 0                                              | 0                                                  |
| 3.04.02.06      | Serviços terceiros                                        | -797                                        | -1                                             | 0                                                  |
| 3.04.02.07      | Despesas tributárias                                      | -207                                        | 3                                              | 0                                                  |
| 3.04.02.08      | Depreciação e amortização                                 | -355                                        | -267                                           | 0                                                  |
| 3.04.03         | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos                | 3.110                                       | -6.466                                         | 0                                                  |
| 3.04.03.01      | Provisões tributárias                                     | -155                                        | -2.266                                         | 0                                                  |
| 3.04.03.02      | Reversão perdas por desvalorização de ativos (impairment) | 3.265                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 3.04.03.03      | Perdas por desvalorização de ativos (impairment)          | 0                                           | -4.200                                         | 0                                                  |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                              | 0                                           | 881                                            | 278                                                |
| 3.04.04.04      | Outras Receitas Operacionais                              | 0                                           | 881                                            | 278                                                |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                              | 2.464                                       | -725                                           | -553                                               |
| 3.04.05.01      | Despesas Tributárias                                      | 0                                           | 0                                              | -156                                               |
| 3.04.05.02      | Depreciação e Amortização                                 | 0                                           | 0                                              | -55                                                |
| 3.04.05.03      | Outras receitas (despesas) operacionais                   | 2.464                                       | -725                                           | 0                                                  |
| 3.04.05.05      | Reversão / Constituição de Provisões Operacionais         | 0                                           | 0                                              | -103                                               |
| 3.04.05.09      | Outras Despesas Operacionais                              | 0                                           | 0                                              | -239                                               |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos    | -354                                        | -13.458                                        | -9.174                                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                      | -79                                         | 647                                            | 1.875                                              |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                      | 847                                         | 1.063                                          | 1.909                                              |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                   | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.06.01.01      | Aplicações Financeiras                               | 82                                          | 572                                            | 1.259                                              |
| 3.06.01.02      | Operações de Mútuo                                   | 247                                         | 425                                            | 0                                                  |
| 3.06.01.04      | Outros                                               | 88                                          | 66                                             | 650                                                |
| 3.06.01.05      | Atualização monetária ativa                          | 430                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                 | -926                                        | -416                                           | -34                                                |
| 3.06.02.01      | Empréstimos e Financiamentos                         | -262                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 3.06.02.04      | Operações com mútuo                                  | -2                                          | -348                                           | 0                                                  |
| 3.06.02.05      | Custo de transação                                   | -148                                        | 0                                              | 0                                                  |
| 3.06.02.08      | Outros                                               | -469                                        | -68                                            | -34                                                |
| 3.06.02.09      | Juros de Ajuste a Valor Presente                     | -45                                         | 0                                              | 0                                                  |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro           | -433                                        | -12.811                                        | -7.299                                             |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -206                                        | -34                                            | -246                                               |
| 3.08.01         | Corrente                                             | -213                                        | -44                                            | -220                                               |
| 3.08.02         | Diferido                                             | 7                                           | 10                                             | -26                                                |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas          | -639                                        | -12.845                                        | -7.545                                             |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                | -639                                        | -12.845                                        | -7.545                                             |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora           | -636                                        | -12.659                                        | 7.507                                              |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                 | -3                                          | -186                                           | -44                                                |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | -639                                        | -12.845                                        | -7.551                                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -639                                        | -12.845                                        | -7.551                                             |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | -3                                          | -186                                           | -44                                                |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                                 | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                              | -11.752                                     | -7.060                                         | -5.577                                             |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                                         | -7.064                                      | -20.818                                        | -7.218                                             |
| 6.01.01.01      | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social                   | -639                                        | -12.845                                        | -7.305                                             |
| 6.01.01.02      | Depreciações e Amortizações                                                        | 356                                         | 267                                            | 55                                                 |
| 6.01.01.03      | Ajuste a valor presente                                                            | 0                                           | -17                                            | 0                                                  |
| 6.01.01.05      | Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito                      | 1                                           | -1.265                                         | 0                                                  |
| 6.01.01.06      | Impostos diferidos                                                                 | 7                                           | 10                                             | 26                                                 |
| 6.01.01.07      | Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos             | 387                                         | -343                                           | 0                                                  |
| 6.01.01.12      | (Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável | -3.911                                      | -1.827                                         | 0                                                  |
| 6.01.01.15      | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                                    | 0                                           | -598                                           | 0                                                  |
| 6.01.01.18      | Perdas por Desvalorização de Ativos ( Impairment)                                  | -3.265                                      | -4.200                                         | 6                                                  |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                                    | -4.688                                      | 13.758                                         | 1.641                                              |
| 6.01.02.01      | Clienrtes por Incorporação de Venda de Imóveis                                     | 197                                         | 4.415                                          | -44                                                |
| 6.01.02.02      | Contas a Receber de Terceiros                                                      | 0                                           | 83                                             | 424                                                |
| 6.01.02.03      | Imóveis a Comercializar                                                            | -13.787                                     | 8.521                                          | 2.095                                              |
| 6.01.02.04      | Adiantamentos                                                                      | 0                                           | 7                                              | -1                                                 |
| 6.01.02.06      | Provisões Operacionais                                                             | 0                                           | 0                                              | 103                                                |
| 6.01.02.07      | Impostos e Contribuições a Compensar                                               | 169                                         | 31                                             | 469                                                |
| 6.01.02.09      | Outros Ativos                                                                      | -731                                        | 155                                            | -709                                               |
| 6.01.02.10      | Contas a Pagar                                                                     | 4.461                                       | -1.071                                         | 64                                                 |
| 6.01.02.11      | Provisões Tributárias                                                              | -166                                        | -551                                           | 96                                                 |
| 6.01.02.12      | Adiantamento de Clientes                                                           | 1.091                                       | 0                                              | -2                                                 |
| 6.01.02.14      | Imposto de Renda e Contribuição Pagos                                              | 0                                           | -44                                            | -242                                               |
| 6.01.02.15      | Depósitos Judiciais                                                                | 3.883                                       | 1.978                                          | 0                                                  |
| 6.01.02.19      | Outros                                                                             | 195                                         | 234                                            | -612                                               |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                           | -206                                        | 238                                            | -834                                               |
| 6.02.01         | Redução de capital                                                                 | 0                                           | -28                                            | 0                                                  |
| 6.02.02         | Mútuos a Receber de Partes Relacionadas                                            | 194                                         | -194                                           | 0                                                  |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                              | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.02.03         | Baixa de Imobilizado e Intangível                               | -405                                        | -138                                           | -157                                               |
| 6.02.04         | (Aquisição) / Baixa de Investimentos em controladas e coligadas | 0                                           | 598                                            | 0                                                  |
| 6.02.07         | Stand de Vendas                                                 | 0                                           | 0                                              | -677                                               |
| 6.02.08         | Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas      | 5                                           | 0                                              | 0                                                  |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                       | 9.962                                       | 1.360                                          | 439                                                |
| 6.03.01         | Ingresso de empréstimos                                         | 10.489                                      | 966                                            | 0                                                  |
| 6.03.02         | Amortização de Empréstimos e Financiamentos                     | -165                                        | -141                                           | 0                                                  |
| 6.03.03         | Cessão de Créditos Imobiliários                                 | -362                                        | 511                                            | 0                                                  |
| 6.03.08         | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                     | 0                                           | 0                                              | 439                                                |
| 6.03.14         | Mútuos a Pagar - Partes relacionadas                            | 0                                           | 24                                             | 0                                                  |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                       | -1.996                                      | -5.462                                         | -5.972                                             |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                           | 2.826                                       | 8.288                                          | 14.260                                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                             | 830                                         | 2.826                                          | 8.288                                              |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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                 | -636                           | 0                             | -636               | -3                                 | -639                           |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -636                           | 0                             | -636               | -3                                 | -639                           |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -43.236                        | 27                            | 79.440             | -19                                | 79.421                         |



DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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                 | -12.659                        | 0                             | -12.659            | -184                               | -12.843                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -12.659                        | 0                             | -12.659            | -186                               | -12.845                        |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 2                                  | 2                              |
| 5.05.02.06      | Participação de Não Controladores       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 2                                  | 2                              |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -42.600                        | 27                            | 80.076             | -16                                | 80.060                         |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -22.434                        | 27                            | 100.242            | 214                                | 100.456                        |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -22.434                        | 27                            | 100.242            | 214                                | 100.456                        |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -7.507                         | 0                             | -7.507             | -46                                | -7.553                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -7.507                         | 0                             | -7.507             | -44                                | -7.551                         |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -2                                 | -2                             |
| 5.05.02.06      | Participação de não controladores       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -2                                 | -2                             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 122.649                      | 0                                                            | 0                 | -29.941                        | 27                            | 92.735             | 168                                | 92.903                         |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.01            | Receitas                                         | 5.722                                       | 839                                            | 4.317                                              |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 1.677                                       | 1.677                                          | 4.081                                              |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 4.045                                       | 653                                            | 407                                                |
| 7.01.04         | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | 0                                           | -1.491                                         | -171                                               |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.946                                      | -9.353                                         | -8.022                                             |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -880                                        | -1.939                                         | -3.540                                             |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -4.496                                      | -2.784                                         | -3.804                                             |
| 7.02.03         | Perda/Recuperação de Valores Ativos              | 3.289                                       | 0                                              | 0                                                  |
| 7.02.04         | Outros                                           | -859                                        | -4.630                                         | -678                                               |
| 7.02.04.01      | Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment | 0                                           | -4.289                                         | -6                                                 |
| 7.02.04.02      | Outros                                           | -859                                        | -341                                           | -672                                               |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 2.776                                       | -8.514                                         | -3.705                                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -355                                        | -267                                           | -55                                                |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -355                                        | -267                                           | -55                                                |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 2.421                                       | -8.781                                         | -3.760                                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 847                                         | 890                                            | 1.909                                              |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 0                                           | -173                                           | 0                                                  |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 847                                         | 1.063                                          | 1.909                                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 3.268                                       | -7.891                                         | -1.851                                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 3.268                                       | -7.891                                         | -1.851                                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 2.420                                       | 4.601                                          | 4.840                                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 2.279                                       | 4.241                                          | 4.403                                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 135                                         | 340                                            | 318                                                |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 6                                           | 20                                             | 119                                                |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 573                                         | -157                                           | 821                                                |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 448                                         | -201                                           | 776                                                |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 125                                         | 44                                             | 45                                                 |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 914                                         | 510                                            | 39                                                 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                         | Último Exercício<br>01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.03.01      | Juros                                      | 786                                         | 366                                            | 0                                                  |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                   | 128                                         | 144                                            | 39                                                 |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios           | -639                                        | -12.845                                        | -7.551                                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | -636                                        | -12.659                                        | -7.507                                             |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | -3                                          | -186                                           | -44                                                |

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO EXERCÍCIO DE 2024**

**São Paulo, 09 de abril de 2025** – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T24) e do exercício de 2024. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

**DESTAQUES DO PERÍODO**

- Continuamos mantendo nosso foco no mercado de São Paulo, como informado em períodos anteriores e acreditamos, que esta é a melhor estratégia para gerarmos mais valor para a Companhia e seus acionistas.
- Os processos de aprovação e legalização dos próximos projetos continuam avançando na esteira junto aos órgãos competentes, conforme o esperado.
- Reforçamos nossa crença na tese de nos mantermos focados em terrenos pequenos e médios, com vocação para os empreendimentos chamados de “Habitação de Mercado Popular” (também conhecidos como HMP) e “Habitação de Interesse Social” (HIS) nas chamadas regiões de “eixos”, de acordo com a teses reformuladas para essa nova fase de retomada da Companhia.
- Estamos avançando nas negociações dos projetos do terreno em Nova Iguaçu. As negociações devem caminhar em direção à contratos de “Permuta Financeira” para geração de caixa que sustente o novo plano estratégico, ou para rentabilizar através de garantia de dívida que possibilite compra de terrenos estratégicos, como o caso do Alto da Boa Vista.
- Seguimos acompanhando de perto as mudanças nas leis e decretos que podem afetar algumas áreas definidas como estratégicas para a Cia, de modo que consigamos ter mais velocidade, seja nas aquisições de *landbank*, seja na mudança de foco de microrregiões.
- Após a concretização da operação de captação e renegociação de recursos financeiros intermediados pela INCO SEP – INCO Sociedade de Empréstimo entre Pessoas S.A, foi adquirido o terreno para darmos início ao lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista/Santo Amaro.
- O primeiro lançamento nesta retomada da Companhia ocorreu conforme o previsto no dia 19/10/2024. Seguimos convictos no sucesso deste empreendimento que segue com a realização das vendas para composição da demanda mínima para assinatura com a Caixa Econômica Federal para início das obras.
- Encontra-se em fase avançada de negociação para aquisição e pagamento de terreno para um novo lançamento, com previsão para o segundo semestre de 2025, através SPE 40.

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

Fabio de Assis da Silva  
Diretor

Contato: [ri@fica.net.br](mailto:ri@fica.net.br)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração

Terminamos o exercício de 2024 em linha com nosso planejamento, apesar de algumas condições adversas, mas comuns para o segmento residencial popular. Já percorremos um importante caminho em direção aos objetivos traçados para a Companhia e retomamos as operações com o lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista na nossa nova tese, superando assim mais uma dúvida que poderia haver por parte dos acionistas.

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

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

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

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

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Comentários do Desempenho

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

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

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

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

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

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

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa, senão a captação realizada diretamente pela SPE responsável por realizar o primeiro empreendimento, tampouco houve modificação negativa nas provisões de perdas judiciais e questões tributárias.

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

Atenciosamente,

A Administração

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

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

### EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o ano com R\$ 0,83 milhões em caixa, R\$ 1,9 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação adequada ao fluxo de caixa projetado.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o terreno Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Cabuçu - Nova Iguaçu/RJ. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 118,8 milhões, de acordo com a avaliação feita por empresa independente. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está e continua avaliando novas estruturas para dar liquidez a esse terreno e gerar retorno aos seus acionistas, tais como negociações de venda, através de permuta financeira ou oferecer as matrículas em garantia para operações financeiras dos novos projetos.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 18 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca, que devido aos esforços de vendas foram possíveis reduzir o estoque de 2023, bem com o estoque de vendas do empreendimento Livre Alto da Boa Vista tendo seu início em outubro de 2024, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.

Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:



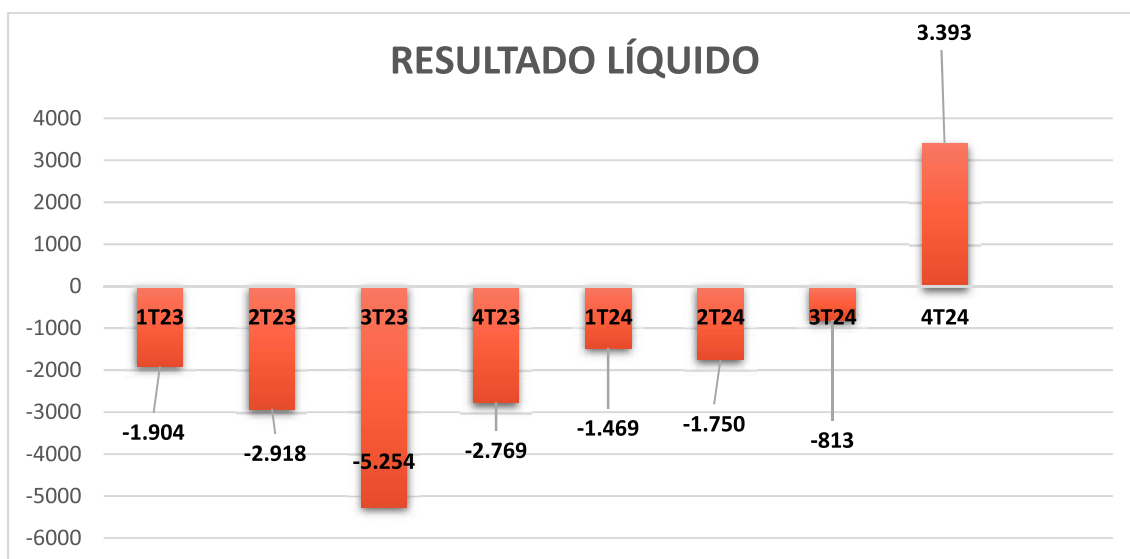
### G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

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



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

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

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### AVISOS LEGAIS

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

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

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

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

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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



## Notas Explicativas

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

### FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

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

## Notas Explicativas



Forvis Mazars Auditores Independentes  
Av. Trindade, 254 - Salas 1314 e 1315 - Office Bethaville - Bethaville  
CEP 06404-326  
Barueri (SP) | Brasil  
Tel.: (11) 3090-7085  
www.forvismazars.com/br

### Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A**

São Paulo - SP

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

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

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

### Base para opinião

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

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4.12, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018, sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Notas Explicativas



Forvis Mazars Auditores Independentes  
Av. Trindade, 254 - Salas 1314 e 1315 - Office Bethaville - Bethaville  
CEP 06404-326  
Barueri (SP) | Brasil  
Tel.: (11) 3090-7085  
www.forvismazars.com/br

Principais assuntos de auditoria

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

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

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

## Notas Explicativas



Forvis Mazars Auditores Independentes  
Av. Trindade, 254 - Salas 1314 e 1315 - Office Bethaville - Bethaville  
CEP 06404-326  
Barueri (SP) | Brasil  
Tel.: (11) 3090-7085  
www.forvismazars.com/br

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

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

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

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

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

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

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

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



## Notas Explicativas



Forvis Mazars Auditores Independentes  
Av. Trindade, 254 - Salas 1314 e 1315 - Office Bethaville - Bethaville  
CEP 06404-326  
Barueri (SP) | Brasil  
Tel.: (11) 3090-7085  
www.forvismazars.com/br

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

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

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

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

São Paulo, 09 de abril de 2025

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

Assinado por:

*Paulo Alexandre Misse*

E65DDEDDF0B74AE...

Paulo Alexandre Misse  
Contador CRC 1SP268349/O-5

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

| Demonstração do Balanço                            |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|--------------|------|-------------|--|--|
| Ativo                                              | Nota explicativa | Controladora  |               | Consolidado   |               | Nota explicativa | Controladora |      | Consolidado |  |  |
|                                                    |                  | 2024          | 2023          | 2024          | 2023          |                  | 2024         | 2023 |             |  |  |
| Ativo                                              |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Circulante                                         |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Caixa e equivalentes de caixa                      | 3                | 752           | 2.615         | 830           | 2.826         |                  |              |      |             |  |  |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis       | 4                | -             | -             | 1.296         | 1.200         |                  |              |      |             |  |  |
| Contas a receber de terceiros                      |                  | -             | -             | 4             | 4             |                  |              |      |             |  |  |
| Mútuos a receber – partes relacionadas             | 6.3              | -             | 2.462         | -             | 194           |                  |              |      |             |  |  |
| Valores a receber – partes relacionadas            | 6.2              | 800           | 99            | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Redução de capital a receber – partes relacionadas | 6.5              | -             | 1.028         | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Imóveis a comercializar                            | 5                | -             | -             | 18.159        | 1.100         |                  |              |      |             |  |  |
| Impostos e contribuições a compensar               |                  | 52            | 171           | 160           | 329           |                  |              |      |             |  |  |
| Outros ativos                                      | 7                | 402           | 222           | 534           | 432           |                  |              |      |             |  |  |
|                                                    |                  | <b>2.006</b>  | <b>6.597</b>  | <b>20.983</b> | <b>6.085</b>  |                  |              |      |             |  |  |
| Não circulante                                     |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis       | 4                | -             | -             | 1.851         | 2.168         |                  |              |      |             |  |  |
| Dividendos a receber                               | 6.6              | 868           | 2.079         | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Imóveis a comercializar                            | 5                | 76.584        | 73.790        | 80.493        | 80.500        |                  |              |      |             |  |  |
| Mútuos a receber – partes relacionadas             | 6.3              | 5.470         | -             | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital       | 6.1              | 2.432         | 2.432         | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Depósitos judiciais                                | 11               | 14            | 5             | 452           | 4.335         |                  |              |      |             |  |  |
| Outros ativos.                                     | 7                | -             | -             | 629           | -             |                  |              |      |             |  |  |
|                                                    |                  | <b>85.368</b> | <b>78.306</b> | <b>83.425</b> | <b>87.003</b> |                  |              |      |             |  |  |
| Investimentos em controladas e coligadas           |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Imobilizado                                        | 8                | 7.542         | 4.543         | -             | -             |                  |              |      |             |  |  |
| Intangível                                         | 9                | 405           | 715           | 771           | 727           |                  |              |      |             |  |  |
|                                                    | 9                | 135           | 129           | 135           | 129           |                  |              |      |             |  |  |
|                                                    |                  | <b>8.082</b>  | <b>5.387</b>  | <b>906</b>    | <b>856</b>    |                  |              |      |             |  |  |
|                                                    |                  | <b>93.450</b> | <b>83.693</b> | <b>84.331</b> | <b>87.859</b> |                  |              |      |             |  |  |
| Ativo não circulante                               |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Patrimônio líquido                                 |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Capital social                                     |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Outros resultados abrangentes                      |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Prejuízos acumulados                               |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Patrimônio líquido atribuído à controladora        |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Acionistas não controladores                       |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |
| Total do ativo                                     |                  |               |               |               |               |                  |              |      |             |  |  |

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

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

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Notas Explicativas

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

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



Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Notas Explicativas

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

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Notas Explicativas  
(continuação)

|                                                                     |                  | Controladora |         | Consolidado |         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------|-------------|---------|
|                                                                     | Nota explicativa | 2024         | 2023    | 2024        | 2023    |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                       |                  |              |         |             |         |
|                                                                     | 8                | -            | 4.482   | -           | -       |
|                                                                     |                  | -            | 292     | 5           | -       |
|                                                                     | 8                | (7)          | -       | -           | -       |
|                                                                     | 8                | -            | 2.076   | -           | 598     |
|                                                                     | 9                | 9            | (792)   | (405)       | (138)   |
|                                                                     |                  | 1.211        | (2.079) | -           | -       |
|                                                                     |                  | 1.028        | 202     | -           | (28)    |
|                                                                     | 6.4              | 1.421        | -       | -           | -       |
|                                                                     |                  | (627)        | -       | -           | -       |
|                                                                     | 6.3              | (5.210)      | -       | -           | -       |
|                                                                     | 6.3              | 2.205        | (1.677) | 194         | (194)   |
| Caixa líquido gerado / (Consumido) pelas atividades de investimento |                  | 30           | 2.504   | (206)       | 238     |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                      |                  |              |         |             |         |
|                                                                     | 12               | -            | -       | 10.489      | 618     |
|                                                                     |                  | -            | -       | (362)       | 511     |
|                                                                     | 10.2             | -            | 511     | -           | -       |
|                                                                     | 10.2             | (165)        | (141)   | (165)       | (141)   |
|                                                                     |                  | -            | 2.957   | -           | 348     |
|                                                                     | 6.4              | -            | (30)    | -           | 24      |
| Caixa líquido gerado / (Utilizado) nas atividades de financiamento  |                  | (165)        | 3.297   | 9.962       | 1.360   |
| Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa                |                  | (1.863)      | (3.591) | (1.996)     | (5.462) |
| Caixa e equivalentes de caixa                                       |                  |              |         |             |         |
|                                                                     | 3                | 2.615        | 6.206   | 2.826       | 8.288   |
|                                                                     | 3                | 752          | 2.615   | 830         | 2.826   |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa                            |                  | (1.863)      | (3.591) | (1.996)     | (5.462) |

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Notas Explicativas

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

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

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Notas Explicativas  
(continuação)

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

#### 1 Contexto operacional

A Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Fica ou Companhia"), com sede na Av. Santo Amaro, 48, conj. 62 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP 04.506-000, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação FIEI3. A alteração da razão social está alinhada com as perspectivas e propósito da nova gestão, iniciada em 2021.

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

#### 1.1 Continuidade das atividades operacionais

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

#### Retomada da lucratividade

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

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

#### 1.2 Aprovação das demonstrações financeiras

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

### 2 Políticas contábeis materiais e base de preparação

#### 2.1 Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

2.2 Bases de consolidação

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

| Razão social                              | Participação e forma de consolidação |          |         |          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|----------|
|                                           | 2024                                 |          | 2023    |          |
|                                           | %                                    | Forma    | %       | Forma    |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.        | 100,00%                              | Integral | 99,99%  | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.          | 90,00%                               | Integral | 90,00%  | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.          | 100,00%                              | Integral | 99,99%  | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.           | 100,00%                              | Integral | 99,99%  | Integral |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | 100,00%                              | Integral | 99,99%  | Integral |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.       | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.          | 70,00%                               | Integral | 70,00%  | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.          | 70,00%                               | Integral | 70,00%  | Integral |
| CR2 Construções Ltda.                     | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.       | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-51 Ltda           | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.       | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.       | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.       | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |
| SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.           | 100,00%                              | Integral | 100,00% | Integral |

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

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

#### 2.3 Moeda Funcional

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

#### 2.4 Principais políticas contábeis materiais

##### 2.4.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

##### 2.4.2 Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

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



## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

#### 2.4.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

#### 2.4.4 Classificação e mensuração dos ativos financeiros

##### Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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

##### (i) Ativos financeiros

##### *Reconhecimento inicial e mensuração*

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

#### ***Mensuração subsequente***

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

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

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

#### **Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)**

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

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

#### **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

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

#### ***Desreconhecimento***

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

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

#### ***Redução ao valor recuperável de ativos financeiros***

#### **(ii) Passivos financeiros**

##### ***Reconhecimento inicial e mensuração***

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

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

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

##### ***Mensuração subsequente***

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

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

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

##### ***Passivos financeiros ao custo amortizado***

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

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

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

##### ***Desreconhecimento***

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

#### (iii) **Compensação de instrumentos financeiros**

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

#### **2.4.5 Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa**

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.6 Imóveis a comercializar**

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

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

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

#### 2.4.7 Investimentos

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

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

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

#### 2.4.8 Imobilizado

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

##### Taxa de depreciação anual

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

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

##### 2.4.9 Intangível

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

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

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

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

##### 2.4.11 Demais ativos e passivos (Circulantes e não circulantes)

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

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

##### 2.4.12 Reconhecimento das receitas e dos custos

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

#### Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

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

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

#### 2.4.13 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

#### 2.4.14 Tributação

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

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

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

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

#### 2.4.15 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

#### 2.4.16 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

#### 2.4.17 Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

#### 2.4.18 Resultado por ação

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



## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

##### 2.4.19 Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

##### 2.4.20 Informação por segmento

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

##### 2.4.21 Novos pronunciamentos e normas publicadas ainda não adotadas

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

###### IAS 1 / CPC 26 (R1)

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

###### IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40

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

###### IFRS 16 / CPC 06 (R2)

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

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

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

###### IAS 21 / CPC 02

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

IFRS 18

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

(i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 4 Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

|                                    | Consolidado  |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | 2024         | 2023         |
| Unidades concluídas                | 10.248       | 10.470       |
| Provisão para risco de crédito (a) | (7.101)      | (7.102)      |
| <b>Total</b>                       | <b>3.147</b> | <b>3.368</b> |
| Circulante                         | 1.296        | 1.200        |
| Não Circulante                     | 1.851        | 2.168        |

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

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

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

|                                       | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldos no início do exercício:</b> | <b>(7.102)</b> | <b>(5.837)</b> |
| (Adições) / Reversões                 | 1              | (1.265)        |
| <b>Saldos no final do exercício:</b>  | <b>(7.101)</b> | <b>(7.102)</b> |

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 5 Imóveis a comercializar

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

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

(a) Unidades imobiliárias e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

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

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

#### (i) Provisão e Reversão ao valor recuperável de ativos:

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

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

#### 6 Operações com partes relacionadas

##### 6.1 Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Ativo - controladora

| Descrição                        | 2024         | 2023         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. | 2.236        | 2.236        |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. | 196          | 196          |
| <b>Total</b>                     | <b>2.432</b> | <b>2.432</b> |

Passivo - consolidado

| Descrição                            | 2024         | 2023         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i) | 698          | 694          |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i) | 323          | 322          |
| <b>Total</b>                         | <b>1.021</b> | <b>1.016</b> |

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

6.2 Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

Ativo - controladora

| Descrição                              | 2024       | 2023      |
|----------------------------------------|------------|-----------|
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i) | 800        | 99        |
| <b>Total</b>                           | <b>800</b> | <b>99</b> |

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

6.3 Mútuos - partes relacionadas

A Companhia possui mútuos com suas controladas sem prazo estimado. Não possuem valores limites estipulados e as liberações ocorrerão de acordo com a necessidade de caixa de cada projeto. Esses mútuos têm como objetivo o financiamento de suas operações até a obtenção de linhas de financiamento para produção. Os valores dos mútuos a pagar e a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

6.4 Mútuos - partes relacionadas

Passivo – controladora

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

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

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

6.5 Redução de Capital

Ativo – controladora

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 6.6 Dividendos a receber Ativo – controladora

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

#### 7 Outros ativos

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

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

#### 8 Investimentos

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

##### 8.1 Investimentos em controladas e coligadas

##### 8.1(a) Movimentação dos investimentos

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 8.1(b) Dados dos investimentos

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

#### 8.1(c) Movimentação dos investimentos

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

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

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



## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 9 Imobilizado e intangível (Consolidado)

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

#### 10 Contas a pagar, adiantamentos e passivos de arrendamento

##### 10.1 Contas a pagar - terceiros

É composto como segue:

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

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

##### 10.2 Passivos de arrendamento

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

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

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

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

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

#### 10.3 Adiantamento de clientes

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

|                          | Consolidado  |          |
|--------------------------|--------------|----------|
|                          | 2024         | 2023     |
| Adiantamento de clientes | 1.091        | -        |
| <b>Total</b>             | <b>1.091</b> | <b>-</b> |
| Não circulante           | 1.091        | -        |

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

11 Provisão para passivos contingentes

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

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

|                        | Depósitos judiciais |              | Contingências |              |
|------------------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|
|                        | 2024                | 2023         | 2024          | 2023         |
| Causas cíveis (b)      | 450                 | 418          | 3.177         | 3.171        |
| Causas tributárias (a) | 2                   | 3.917        | -             | 3.917        |
| <b>Total</b>           | <b>452</b>          | <b>4.335</b> | <b>3.177</b>  | <b>7.088</b> |
| Circulante             | -                   | -            | -             | -            |
| Não circulante         | 452                 | 4.335        | 3.177         | 7.088        |

- (a) Tratava-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia realizou depósitos judiciais que totalizam a diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). O valor total depositado era de R\$ 3.917, mas em agosto de 2024 o processo foi baixado e realizado o levantamento dos depósitos judiciais em favor da União.
- (b) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

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

|               | Controladora |            | Consolidado  |              |
|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|               | 2024         | 2023       | 2024         | 2023         |
| Causas cíveis | 131          | 108        | 2.057        | 1.670        |
| <b>Total</b>  | <b>131</b>   | <b>108</b> | <b>2.057</b> | <b>1.670</b> |

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

12 Empréstimos e financiamentos

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

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

MOVIMENTAÇÃO FINANCIAMENTOS

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

13 Patrimônio líquido

13.1 Capital social

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

13.2 Resultado por ação

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

#### 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:

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

- (a) Em 2023 houve reversão de tributos em razão do incremento da PECLD sobre vendas antigas do empreendimento Link.  
 (b) Em 2024 e 2023 ocorreram vendas de unidades imobiliárias concluídas, do empreendimento LINK.

#### 15 Despesas por natureza

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

#### 16 Resultado financeiro, líquido

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

#### 17 Outras receitas (Despesas) operacionais

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

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

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

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

#### 18 Tributação

##### 18.1 Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

##### Imposto de renda e contribuição social diferidos - não registrados

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

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

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

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

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime Especial de Tributação (RET). A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

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



Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

19 Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

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

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

Essas remunerações são assim compostas:

|                                  | Consolidado |              |
|----------------------------------|-------------|--------------|
|                                  | 2024        | 2023         |
| <b>Conselho de Administração</b> |             |              |
| Remuneração-base                 | 384         | 384          |
| <b>Diretoria</b>                 |             |              |
| Remuneração-base                 | 607         | 1.499        |
| Gratificações a Administradores  | -           | -            |
| <b>Total</b>                     | <b>991</b>  | <b>1.883</b> |

20 Instrumentos financeiros

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

Controladora

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

Consolidado

## Notas Explicativas

**Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

|                                              | 2024             |                                   |               | 2023             |                                   |              |
|----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------------|--------------|
|                                              | Custo amortizado | Valor Justo por meio do Resultado | Total         | Custo amortizado | Valor Justo por meio do Resultado | Total        |
| Ativo                                        |                  |                                   |               |                  |                                   |              |
| Caixa e equivalentes de caixa                | -                | 830                               | 830           | -                | 2.826                             | 2.826        |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis | -                | 3.147                             | 3.147         | -                | 3.368                             | 3.368        |
| Contas a receber de terceiros                | 4                | -                                 | 4             | 4                | -                                 | 4            |
| Mútuos a receber – partes relacionadas       | -                | -                                 | -             | 194              | -                                 | 194          |
| Outros ativos                                | 1.163            | -                                 | 1.163         | 432              | -                                 | 432          |
|                                              |                  |                                   |               | ,                |                                   |              |
| Passivo                                      | -                | -                                 | <b>21.423</b> |                  |                                   | <b>5.350</b> |
| Cessão de créditos imobiliários              | 264              | -                                 | 264           | 626              |                                   | 626          |
| Empréstimos e Financiamentos                 | 10.890           | -                                 | 10.890        | -                |                                   | -            |
| Contas a pagar - terceiros                   | 8.568            | -                                 | 8.568         | 4111             |                                   | 4.111        |
| Valores a pagar – partes relacionadas        | -                | -                                 | -             | 24               |                                   | 24           |
| Passivos de Arrendamento                     | -                | 185                               | 185           |                  | 358                               | 358          |
| Adiantamento de clientes                     | 1.091            | -                                 | 1.091         | -                |                                   | -            |
| Obrigação por aquisição de imóveis           | -                | 4                                 | 4             |                  | -                                 | -            |
| Outros passivos                              | 421              | -                                 | 421           | 231              |                                   | 231          |

## 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 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

## 20.4 Custo amortizado

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

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

20.5 Análise de sensibilidade

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

---

#### 21 Gerenciamento de risco

##### Sistema de controle de risco

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

##### Implementação do sistema de controle de risco

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

##### Riscos operacionais

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

##### Risco de taxa de juros

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

##### Risco de crédito

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

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

##### Risco de liquidez

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

#### 22 Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

| Tipo do seguro                                  | Vigência                   | Importância<br>segurada |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Responsabilidade civil geral de Administradores | De 16/11/2024 a 16/11/2025 | 25.000                  |

22 Eventos subsequentes

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

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

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

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

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

### Base para opinião

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

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4.12, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018, sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### Principais Assuntos de auditoria

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. O valor realizável líquido dos imóveis a comercializar é revisado pela administração periodicamente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, dentre outras premissas.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do seu valor recuperável, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como a auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- (i) análise de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar;
- (ii) para os terrenos, a verificação do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; e
- (iii) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

### Outros Assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

- concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 09 de abril de 2025

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

Paulo Alexandre Misse  
Contador CRC 1SP268349/O-5



**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da FICA Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

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