

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 - 01/01/2025 à 31/12/2025	11
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	12
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	24
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	25
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	76
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
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 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	103.766	95.456	90.290
1.01	Ativo Circulante	19.470	2.006	6.597
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	24	139	508
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.333	613	2.107
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.333	613	2.107
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	4.333	613	2.107
1.01.03	Contas a Receber	14.690	800	3.589
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.690	800	3.589
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0	2.462
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	0	0	1.028
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	14.690	800	99
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	423	454	393
1.01.08.03	Outros	423	454	393
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	36	52	171
1.01.08.03.02	Outros Ativos	387	402	222
1.02	Ativo Não Circulante	84.296	93.450	83.693
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.511	85.368	78.306
1.02.01.05	Estoques	76.584	76.584	73.790
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	868	8.770	4.511
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	2.432	2.432
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	5.470	0
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	868	868	2.079
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	59	14	5
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	59	14	5
1.02.02	Investimentos	6.387	7.542	4.543
1.02.02.01	Participações Societárias	6.387	7.542	4.543
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.387	7.542	4.543
1.02.03	Imobilizado	259	405	715

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	259	405	715
1.02.04	Intangível	139	135	129

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	103.766	95.456	90.290
2.01	Passivo Circulante	9.559	3.608	749
2.01.02	Fornecedores	3.298	3.367	419
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	3.298	3.367	419
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	3.298	3.367	419
2.01.03	Obrigações Fiscais	156	61	159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	156	61	159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	156	61	159
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.999	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.999	0	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.999	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	106	180	171
2.01.05.02	Outros	106	180	171
2.01.05.02.05	Passivos de arrendamentos	103	158	168
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3	3
2.01.05.02.07	Outros Passivos	0	19	0
2.02	Passivo Não Circulante	23.035	12.408	9.465
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.511	7.246	6.452
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.511	7.246	6.452
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	6.511	7.246	6.452
2.02.02	Outras Obrigações	8.308	133	2.990
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.206	0	0
2.02.02.02	Outros	102	133	2.990
2.02.02.02.03	Outros Passivos	0	60	0
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	102	46	2.800
2.02.02.02.05	Passivos de arrendamentos	0	27	190
2.02.04	Provisões	40	50	23
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	40	50	23

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	40	50	23
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	8.176	4.979	0
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	8.176	4.979	0
2.02.05.01.01	Investimentos	8.176	4.979	0
2.03	Patrimônio Líquido	71.172	79.440	80.076
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-51.504	-43.236	-42.600
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 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-17	316	0
3.03	Resultado Bruto	-17	316	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.633	-750	-12.925
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.254	-4.972	-7.196
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-291	-612	-2.937
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-412	-991	-1.883
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-2.127	-2.140	-2.091
3.04.02.05	Serviços terceiros	-302	-797	0
3.04.02.06	Depreciação e amortização	-98	-295	-267
3.04.02.07	Despesas tributárias	-23	-105	76
3.04.02.08	Despesas com vendas	-1	-32	-94
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-35	6.211	-3.085
3.04.04.01	Ganhos na Alienação de Investimentos	0	0	3
3.04.04.02	Provisões operacionais	10	-98	177
3.04.04.03	Reversão perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	3.265	0
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	-45	3.044	0
3.04.04.05	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	0	-3.265
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-500
3.04.05.08	Outras Despesas Operacionais	0	0	-500
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.344	-1.989	-2.144
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.650	-434	-12.925
3.06	Resultado Financeiro	-618	-202	266
3.06.01	Receitas Financeiras	-618	94	566
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	405	74	449
3.06.01.04	Outros	-1.023	20	117
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-296	-300
3.06.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	-260	0
3.06.02.05	Outros	0	-36	-300

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.268	-636	-12.659
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.268	-636	-12.659
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-8.268	-636	-12.659
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	3,41	-0,26	-5,23
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	3,41	-0,26	5,23

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-8.268	-636	-12.659
4.03	Resultado Abrangente do Período	-8.268	-636	-12.659

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.076	-1.728	-9.392
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.934	-1.601	-14.569
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-8.268	-636	-12.659
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.344	1.989	2.144
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	98	295	257
6.01.01.09	Juros Incorridos sobre Empréstimos e Financiamentos	932	0	-254
6.01.01.11	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	0	-598
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	-30	-11	0
6.01.01.14	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	-10	27	-177
6.01.01.16	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	-3.265	-3.265
6.01.01.17	Ajuste a valor presente	0	0	-17
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.524	-127	5.177
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	-7.460	-701	87
6.01.02.02	Depósitos Judiciais	-45	-9	-5
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	0	471	6.370
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	16	119	36
6.01.02.07	Outros Ativos	-38	-180	82
6.01.02.08	Contas a Pagar	-13	194	272
6.01.02.09	Provisões Tributárias	95	-98	-5
6.01.02.12	Outros Passivos	-79	77	-1.660
6.01.03	Outros	-3.618	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.484	30	2.504
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	0	1.211	-2.079
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	2.432	0	292
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	44	9	-792
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	8	-7	2.076
6.02.05	Redução de Capital	0	1.028	202
6.02.06	Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	0	-5.210	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.07	Dividendos recebidos de controladas	0	0	4.482
6.02.08	Amortização Mútuos a Receber Partes Relacionadas	0	2.205	-1.677
6.02.09	Mútuos a Pagar Partes Relacionadas	0	1.421	0
6.02.10	Amortização Mútuos a Pagar Partes Relacionadas	0	-627	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.579	-165	3.297
6.03.01	Captação / Amortização de empréstimos, Debêntures e arrendamentos	-853	-165	-141
6.03.02	Ingresso de empréstimos	12.432	0	2.957
6.03.03	Novos arrendamentos	0	0	511
6.03.05	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	0	0	-30
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13	-1.863	-3.591
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	752	2.615	6.206
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	739	752	2.615

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.268	0	-8.268
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-51.504	27	71.172

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	1	6.724	12
7.01.02	Outras Receitas	1	6.724	12
7.01.02.01	Reversão de perdas por desvalorização de ativos – impairment	0	3.265	0
7.01.02.02	Outras receitas	1	3.459	12
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.759	-2.385	-5.719
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.640	-2.166	-1.829
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	-3.265
7.02.04	Outros	-119	-219	-625
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.758	4.339	-5.707
7.04	Retenções	-98	-295	-267
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-98	-295	-267
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.856	4.044	-5.974
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-3.939	-1.895	-1.578
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.344	-1.989	-2.144
7.06.02	Receitas Financeiras	405	94	566
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-6.795	2.149	-7.552
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-6.795	2.149	-7.552
7.08.01	Pessoal	607	2.295	4.601
7.08.01.01	Remuneração Direta	569	2.154	4.241
7.08.01.02	Benefícios	33	135	340
7.08.01.03	F.G.T.S.	5	6	20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	154	176	134
7.08.02.01	Federais	117	149	108
7.08.02.03	Municipais	37	27	26
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	712	314	372
7.08.03.01	Juros	609	208	276
7.08.03.02	Aluguéis	103	106	96
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.268	-636	-12.659

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.268	-636	-12.659

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	110.251	105.314	93.944
1.01	Ativo Circulante	6.341	20.983	6.085
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	80	217	578
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.333	613	2.248
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.333	613	2.248
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	4.333	613	2.248
1.01.03	Contas a Receber	925	1.300	1.398
1.01.03.01	Clientes	921	1.296	1.200
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4	4	198
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0	194
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	4	4	4
1.01.04	Estoques	110	18.159	1.100
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	110	18.159	1.100
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	893	694	761
1.01.08.03	Outros	893	694	761
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	143	160	329
1.01.08.03.04	Outros Ativos	750	534	432
1.02	Ativo Não Circulante	103.910	84.331	87.859
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	103.020	83.425	87.003
1.02.01.04	Contas a Receber	463	1.851	2.168
1.02.01.04.01	Clientes	463	1.851	2.168
1.02.01.05	Estoques	101.197	80.493	80.500
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	101.197	80.493	80.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.360	1.081	4.335
1.02.01.10.03	Outros Ativos	1.360	1.081	4.335
1.02.03	Imobilizado	751	771	727
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	751	771	727
1.02.04	Intangível	139	135	129

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	110.251	105.314	93.944
2.01	Passivo Circulante	15.942	10.223	2.790
2.01.02	Fornecedores	5.383	4.498	1.307
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.383	4.498	1.307
2.01.02.01.01	Outras contas a pagar terceiros	3.490	3.508	738
2.01.02.01.02	Fornecedores	1.893	990	569
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	0	268
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	0	268
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	0	0	268
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.925	4.667	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.925	4.667	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.199	787	1.053
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	24
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	24
2.01.05.02	Outros	1.199	787	1.029
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	4	4	0
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	334	264	626
2.01.05.02.08	Outros Passivos	758	361	235
2.01.05.02.09	Passivos de arrendamentos	103	158	168
2.01.06	Provisões	435	271	162
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	435	271	162
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	435	271	162
2.02	Passivo Não Circulante	23.163	15.670	11.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	14.169	7.314	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	11.876	6.223	0
2.02.01.02	Debêntures	2.293	1.091	0
2.02.01.02.01	Adiantamento de clientes	2.293	1.091	0
2.02.02	Outras Obrigações	5.504	5.179	4.006

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.02.02	Outros	5.504	5.179	4.006
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.021	1.021	1.016
2.02.02.02.03	Passivos de arrendamentos	0	27	190
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	4.483	4.071	2.800
2.02.02.02.07	Outros passivos	0	60	0
2.02.04	Provisões	3.490	3.177	7.088
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.490	3.177	7.088
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0	3.917
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.490	3.177	3.171
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	71.146	79.421	80.060
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-51.504	-43.236	-42.600
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	-26	-19	-16

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-29	2.507	2.583
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-62	-880	-1.939
3.03	Resultado Bruto	-91	1.627	644
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.436	-1.981	-14.102
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.372	-7.555	-7.792
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	7	-736	-3.110
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-412	-991	-1.883
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-2.913	-3.119	0
3.04.02.04	Gratificação a Adminstradores	0	0	-2.534
3.04.02.05	Despesas com vendas	-255	-1.350	0
3.04.02.06	Serviços terceiros	-302	-797	-1
3.04.02.07	Despesas tributárias	-222	-207	3
3.04.02.08	Depreciação e amortização	-275	-355	-267
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-454	3.110	-6.466
3.04.03.01	Provisões tributárias	-313	-155	-2.266
3.04.03.02	Reversão perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-141	3.265	0
3.04.03.03	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	0	-4.200
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	881
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	881
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-610	2.464	-725
3.04.05.03	Outras receitas (despesas) operacionais	-610	2.464	-725
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.527	-354	-13.458
3.06	Resultado Financeiro	-2.689	-79	647
3.06.01	Receitas Financeiras	690	847	1.063
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	380	82	572
3.06.01.02	Operações de Mútuo	0	247	425
3.06.01.04	Outros	310	88	66
3.06.01.05	Atualização monetária ativa	0	430	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.379	-926	-416
3.06.02.01	Empréstimos e Financiamentos	-1.616	-262	0
3.06.02.04	Operações com mútuo	0	-2	-348
3.06.02.05	Custo de transação	-213	-148	0
3.06.02.08	Outros	-1.550	-469	-68
3.06.02.09	Juros de Ajuste a Valor Presente	0	-45	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.216	-433	-12.811
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-59	-206	-34
3.08.01	Corrente	-59	-213	-44
3.08.02	Diferido	0	7	10
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.275	-639	-12.845
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-8.275	-639	-12.845
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.268	-636	-12.659
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-7	-3	-186

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.275	-639	-12.845
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.275	-639	-12.845
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.268	-636	-12.659
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-7	-3	-186

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.131	-11.752	-7.060
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.585	-7.064	-20.818
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-8.275	-639	-12.845
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	275	356	267
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	0	0	-17
6.01.01.05	Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	-431	1	-1.265
6.01.01.06	Impostos diferidos	0	7	10
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	1.563	387	-343
6.01.01.12	(Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	313	-3.911	-1.827
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	-30	0	0
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	0	-598
6.01.01.18	Perdas por Desvalorização de Ativos (Impairment)	0	-3.265	-4.200
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.072	-4.688	13.758
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	2.194	197	4.415
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	0	83
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-2.655	-13.787	8.521
6.01.02.04	Adiantamentos	0	0	7
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	17	169	31
6.01.02.09	Outros Ativos	-435	-731	155
6.01.02.10	Contas a Pagar	1.298	4.461	-1.071
6.01.02.11	Provisões Tributárias	163	-166	-551
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	1.202	1.091	0
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	0	0	-44
6.01.02.15	Depósitos Judiciais	-49	3.883	1.978
6.01.02.19	Outros	337	195	234
6.01.03	Outros	-3.618	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-259	-206	238
6.02.01	Redução de capital	0	0	-28

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.02	Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	0	194	-194
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	-259	-405	-138
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em controladas e coligadas	0	0	598
6.02.08	Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	0	5	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.355	9.962	1.360
6.03.01	Ingresso de empréstimos	12.428	10.489	966
6.03.02	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-4.081	-165	-141
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	70	-362	511
6.03.06	Novos arrendamentos	-62	0	0
6.03.14	Mútuos a Pagar - Partes relacionadas	0	0	24
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35	-1.996	-5.462
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	830	2.826	8.288
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	795	830	2.826

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	0	79.440
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	0	79.440
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.268	0	-8.268	0	-8.268
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.268	0	-8.268	0	-8.268
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-51.504	27	71.172	0	71.172

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	-137	5.722	839
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	57	1.677	1.677
7.01.02	Outras Receitas	1	4.045	653
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-195	0	-1.491
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.171	-2.946	-9.353
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-62	-880	-1.939
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.985	-4.496	-2.784
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-123	3.289	0
7.02.04	Outros	-1	-859	-4.630
7.02.04.01	Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment	0	0	-4.289
7.02.04.02	Outros	-1	-859	-341
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.308	2.776	-8.514
7.04	Retenções	-275	-355	-267
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-275	-355	-267
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.583	2.421	-8.781
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	549	847	890
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-173
7.06.02	Receitas Financeiras	549	847	1.063
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.034	3.268	-7.891
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.034	3.268	-7.891
7.08.01	Pessoal	604	2.420	4.601
7.08.01.01	Remuneração Direta	566	2.279	4.241
7.08.01.02	Benefícios	33	135	340
7.08.01.03	F.G.T.S.	5	6	20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	384	573	-157
7.08.02.01	Federais	243	448	-201
7.08.02.03	Municipais	141	125	44
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.253	914	510

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.03.01	Juros	3.150	786	366
7.08.03.02	Aluguéis	103	128	144
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.275	-639	-12.845
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.268	-636	-12.659
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-7	-3	-186

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO EXERCÍCIO 2025

São Paulo, 28 de abril de 2026 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T25) e do exercício de 2025. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

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

Nosso lançamento realizado ao final de 2024, o projeto **Livre Alto da Boa Vista/Santo Amaro** em São Paulo, representa um marco importante na fase de retomada da Companhia, para isso destacamos a parceria firmada com a Longitude Incorporação e Urbanismo LTDA., empresa de reconhecida atuação no segmento imobiliário econômico para o desenvolvimento deste projeto. Com mais de 14 anos de experiência e histórico consolidado de lançamentos no Estado de São Paulo, a Longitude agrega competências relevantes nas frentes de comercialização e construção, reforçando significativamente a capacidade de execução do empreendimento. Acreditamos que essa parceria representa um passo importante para a aceleração do projeto, com potencial de ganhos em velocidade de vendas, eficiência operacional e qualidade de entrega.

Sobre o nosso **principal landbank, localizado em Nova Iguaçu, no Estado do Rio de Janeiro**, que reúne aproximadamente **2,9 milhões de metros quadrados**, temos direcionado esforços consistentes para avançar com a aprovação de um novo projeto imobiliário na região que prevê o desenvolvimento imobiliário em área inicial de aproximadamente 100 mil m², com potencial para cerca de 4.750 unidades habitacionais. Este desenvolvimento representa um marco relevante para a Companhia, não apenas pela escala, mas também pelo potencial de valorização do ativo e impacto positivo na região. O projeto encontra-se em fase de aprovação junto aos órgãos competentes, e a Administração mantém a expectativa de avanço nos próximos meses, com possível lançamento em até 12 meses, condicionado à obtenção das licenças necessárias e à conclusão de negociações com potenciais parceiros estratégicos

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

Alberto Vecchi Junior
Diretor

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

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

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

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

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

Apesar da não concretização da operação de combinação de negócios anteriormente em negociação, a Companhia reforça que permanece comprometida com sua estratégia de transformação e crescimento. Seguimos atuando com disciplina na alocação de capital, foco na execução dos projetos e abertura para oportunidades que possam acelerar a geração de valor.

A Administração entende que as iniciativas em curso, aliadas à estrutura de parcerias e ao portfólio de ativos da Companhia, criam bases sólidas para a evolução operacional e financeira nos próximos períodos.

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no exercício de 2025 totalizaram R\$ 4,4 milhões contra R\$ 7,5 milhões no exercício de 2024, apresentando uma redução de 41,3% em relação ao período comparado, redução essa, reflexo da reestruturação da Companhia que vem trabalhando continuamente a de evitar dispêndios desnecessários para manutenção do fluxo de caixa saudável.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

A Receita Líquida atingiu R\$ 29 mil negativos em 2025 e R\$ 2.507 mil comparado ao mesmo período do exercício anterior, sofrendo variação em relação a 2024, em função de uma forte redução das vendas das unidades neste período e distratos neste mesmo período.

Finalizamos o caixa em 2025 com R\$ 795 mil, diante dos R\$ 830 mil em 2024 muito em função das baixas vendas e pelo forte gerenciamento do caixa logo depois do aporte financeiro captado junto ao Banco Andbank e ainda o valor de R\$ 3,6 milhões como garantia para pagamento do empréstimo.

O estoque da Companhia finalizou o exercício em aproximadamente R\$ 102 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca e unidades do Livre Alto da Boa Vista em Santo Amaro/SP. Várias ações foram realizadas a fim de liquidar as unidades remanescentes do empreendimento Link que deram frutos gerando fluxo de caixa para a companhia, bem como reduzindo despesas dos ativos em estoque.

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

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

Atenciosamente,

A Administração

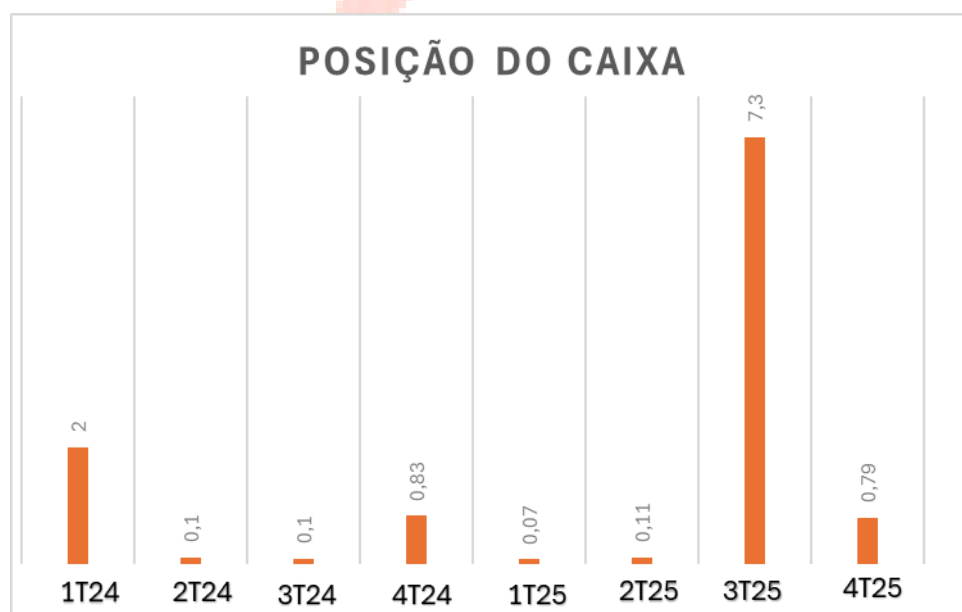
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

Destaques Financeiros	2025	2024
Receita Líquida de Incorporações e venda de imóveis	-29	2.507
Lucro (prejuízo) bruto	-91	1.627
Margem Bruta %	314%	65%
Prejuízo Líquido	-8.275	-639
Caixa	795	830
Patrimônio Líquido	71.172	79.440

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o exercício 2025 com R\$ 795 mil disponível em caixa, R\$ 35 mil a menos que no final ano passado, porém com R\$ 3,6 milhões aplicados em conta caução para pagamento do empréstimo junto a Andbank.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ATIVOS (R\$ MIL)**

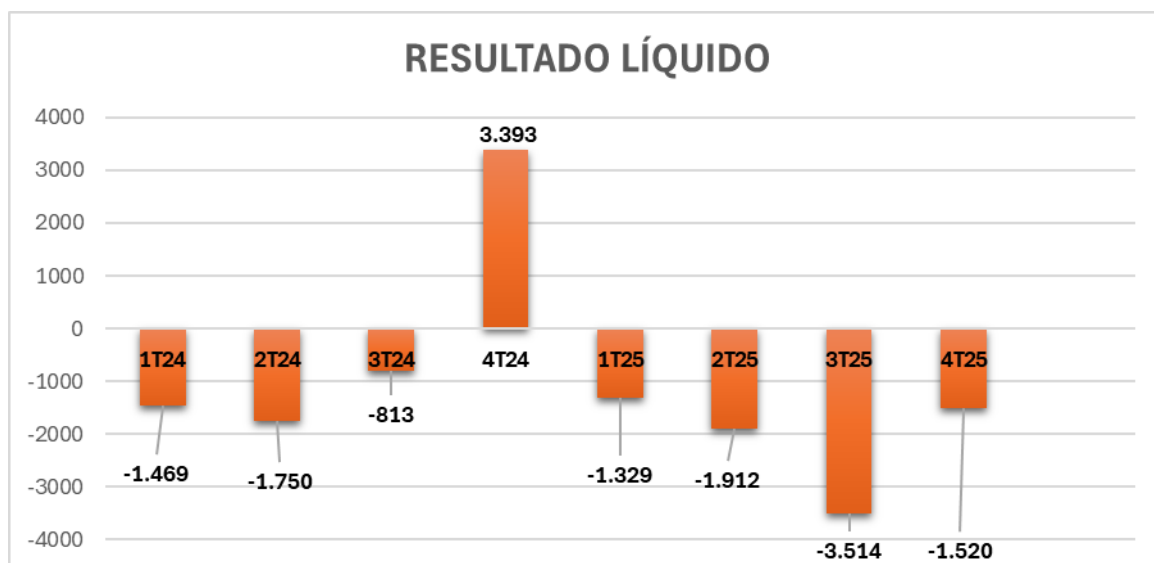
- O principal ativo da Companhia continua sendo o terreno Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Cabuçu - Nova Iguaçu/RJ. O valor de mercado de acordo com a última atualização é de aproximadamente R\$ 139,6 milhões, de acordo com a avaliação feita por empresa independente. Com o surgimento de 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\$ 102 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca, que devido aos esforços de vendas foram possíveis reduzir o estoque de 2024, bem com o estoque de vendas do empreendimento Livre Alto da Boa Vista tendo seu início em outubro de 2024, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.
- Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:

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

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas em 2025 totalizaram R\$ 4,37 milhões contra R\$ 7,55 milhões em 2024. Nesse valor, estão incluídos os gastos para manter uma equipe reduzida para seguir com a nova estratégia da companhia.
- O resultado financeiro de 2025 foi negativo em R\$ 2,7 milhões, contra R\$ 79 mil no ano anterior.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)**

- O resultado líquido foi negativo em R\$ 8,2 milhões, contra R\$ 0,64 milhões negativo registrado no mesmo período em 2024, a despeito dos avanços em incorporação que fizemos durante o ano, bem como a aquisição do empréstimo para compra de um novo terreno e a redução das vendas de unidades do empreendimento Alto da Boa Vista.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	(29)	2.507
Custo de incorporação e venda de imóveis	(62)	(880)
LUCRO BRUTO	(91)	1.627
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Despesas gerais e administrativas	(4.372)	(7.555)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(1.064)	5.574
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(5.527)	(354)
Receita financeira	690	848
Despesa financeira	(3.379)	(927)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	(2.689)	(79)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(8.217)	(433)
Corrente	(58)	(213)
Diferido	-	7
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(8.275)	(639)
PREJUÍZO NO PERÍODO ATRIBUÍVEL A		
Acionistas controladores	(8.268)	(636)
Acionistas não controladores	(7)	(3)
	(8.275)	(639)
Prejuízo básico por ação (em reais)		
Prejuízo diluído por ação (em reais)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

ATIVO	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	795	830
Caixa restrito	3.618	
Clientes por incorporação e venda de imóveis	921	1.296
Contas a receber de terceiros	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-
Valores a receber – partes relacionadas	-	-
Imóveis a comercializar	110	18.159
Adiantamentos	-	-
Impostos e contribuições a compensar	143	160
Outros ativos	750	534
	<u>6.341</u>	<u>20.983</u>
NÃO CIRCULANTE		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	463	1.851
Imóveis a comercializar	101.197	80.493
Depósitos Judiciais	501	452
Outros ativos	859	629
	<u>103.020</u>	<u>83.425</u>
Investimentos em controladas e coligadas	-	-
Investimentos em controladas e coligadas		
Imobilizado	751	771
Intangível	139	135
	<u>890</u>	<u>906</u>
Ativo não Circulante	<u>103.910</u>	<u>84.331</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>110.251</u>	<u>105.314</u>

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Cessão de créditos imobiliários	334	264
Empréstimos e Financiamentos	8.925	4.667
Provisões tributárias	435	271
Contas a pagar - terceiros	5.383	4.497
Valores a pagar – partes relacionadas	-	-
Redução de capital	-	-
Passivos de Arrendamento	103	158
Obrigação por aquisição de imóveis	4	4
Outros passivos	758	361
	<u>15.942</u>	<u>10.223</u>
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	11.876	6.223
Passivos contingentes	3.490	3.177
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.021	1.021
Contas a pagar - terceiros	4.483	4.071
Adiantamento de clientes	2.293	1.091
Passivos de Arrendamento	-	27
Outros passivos	-	60
	<u>23.163</u>	<u>15.670</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(51.504)	(43.236)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	<u>71.172</u>	<u>79.440</u>
	<u>(27)</u>	<u>(19)</u>
	<u>71.145</u>	<u>79.421</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>110.251</u>	<u>105.314</u>

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo após o imposto de renda e contribuição social	(8.275)	(639)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	275	355
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	(431)	1
Impostos diferidos		7
Receita financeira sobre empréstimos partes relacionadas		(5)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.563	400
Provisão / reversão para perdas por desvalorização de ativos (impairment)		(3.265)
Provisão/ Reversão arrendamento	(25)	-
Provisões para contingências	313	(3.911)
Encargos financeiros arrendamentos	(5)	(8)
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.194	197
Imóveis a comercializar	(2.655)	(13.787)
Depósitos Judiciais	(49)	3.883
Impostos e contribuições a compensar	17	169
Outros ativos	(435)	(731)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – terceiros	1.298	4.461
Provisões tributárias	163	(166)
Adiantamentos de clientes	1.202	1.091
Outros	337	195
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(4.513)	(11.752)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Caixa restrito	(3.618)	-
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	(259)	(405)
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	(3.877)	(206)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ingresso de empréstimos e financiamentos	12.428	10.489
Cessão de créditos imobiliários	70	(362)
Amortização de empréstimos	(4.081)	(165)
Pagamento de arrendamento	(62)	-
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	8.355	9.962
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(35)	(1.996)
Caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes no início do período	830	2.826
Caixa e equivalentes no final do período	795	830
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(35)	(1.996)

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 Mazars Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

Notas Explicativas Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

Aliado aos objetivos da Companhia afim de manter em operação somente as unidades que ainda possuem algum tipo de operação, foi realizada em outubro de 2025 a venda da SPE51 relativo ao projeto de Vicente de Carvalho, em que a Companhia decidiu descontinuar o projeto, tendo recebido o valor de R\$ 20 mil para ressarcir os custos incorridos.

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

Conforme descrito nas demonstrações financeiras, a Companhia registrou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, refletindo, principalmente, o atual estágio de maturação de seus projetos e eventos específicos ocorridos ao longo do período. Ao longo do exercício, a Administração avaliou de forma contínua a capacidade de continuidade operacional da Companhia e mantém o entendimento de que não há incerteza relevante quanto à sua continuidade, considerando, sobretudo, a posição de caixa disponível suficiente para a manutenção das atividades e suporte às operações no curto prazo.

Ainda assim, em linha com sua postura prudencial e com as melhores práticas de governança, optou por adotar premissas conservadoras na elaboração das demonstrações financeiras.

No período, o projeto Livre Alto da Boa Vista foi impactado por ajustes de natureza contratual e societária, que demandaram alinhamentos adicionais junto ao agente financiador, o que postergou a retomada do ritmo esperado de comercialização e impactou temporariamente a geração de caixa prevista.

Nesse contexto, para fins de elaboração das demonstrações financeiras, foram incorporadas premissas conservadoras, incluindo, entre outros fatores, a não consideração de novas vendas ao longo do exercício de 2026. Tais premissas impactam de forma relevante as projeções de fluxo de caixa e não refletem, necessariamente, a expectativa operacional da Administração quanto à evolução das atividades comerciais.

A Companhia ainda segue avançando em frentes estratégicas relevantes. Destaca-se a continuidade do processo de aprovação do projeto Greenville – Paradiso, no qual a Companhia atua também como proprietária do terreno (permutante), representando um ativo de grande relevância e potencial de geração de valor, com lançamento esperado ainda em 2026.

A Administração informa que vem implementando planos voltados à retomada das operações e à recuperação da lucratividade, incluindo o avanço dos projetos em curso e a avaliação de alternativas estratégicas.

Apesar do cenário observado, a Administração avalia que os fatores que impactaram o período possuem natureza pontual e não recorrente, mantendo-se confiante na implementação das iniciativas estratégicas em andamento. Espera-se que os efeitos positivos dessas iniciativas sejam gradualmente refletidos nos resultados ao longo dos próximos trimestres de 2026, à medida que os projetos avancem

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e as condições operacionais se normalizem. Adicionalmente, a Companhia dispõe da opcionalidade de requerer aportes de capital de seus acionistas, caso necessário, como mecanismo de suporte à sua estrutura de capital e à continuidade operacional. A Companhia seguirá monitorando a evolução de seus planos e manterá o mercado informado acerca de eventuais alterações relevantes em suas premissas, estimativas, projeções ou condições operacionais, em conformidade com a regulamentação aplicável.

Retomada da lucratividade

Embora a Companhia e suas controladas tenham apresentado prejuízo do exercício de R\$ 8.799, controladora e no consolidado, A Administração reforça que este é um reflexo do atual estágio operacional e do ciclo de maturação dos projetos e que o processo de retomada de lucratividade encontra-se estruturado em frentes claras de atuação para os próximos ciclos.

Vendas em andamento – SPE 42 (São Paulos - SP)

Com a formalização da parceria com a Longitude, a Companhia passa a contar com uma estrutura robusta para atuação nas principais alavancas de um projeto imobiliário: vendas e construção. Essa combinação de competências tende a destravar valor relevante no empreendimento, permitindo maior eficiência na conversão comercial e na execução das obras.

A expectativa da Administração é de que os próximos trimestres evidenciem evolução consistente do projeto, tanto em termos de vendas quanto de avanço físico. Ressaltamos que, apesar de ajustes no cronograma inicial de obras, o empreendimento segue com boa aceitação comercial, mantendo um perfil de clientes com baixo índice de distratos e níveis adequados de adimplência, o que reforça a qualidade da demanda.

SPE 40 (São Paulo - SP)

A Companhia segue avaliando, de forma disciplinada, as melhores alternativas estratégicas para o projeto SPE 40. Estão em curso tratativas com potenciais parceiros para desenvolvimento conjunto, bem como análises de outras possibilidades, incluindo eventual alienação do ativo, caso sejam apresentadas propostas que maximizem a geração de valor para a Companhia.

Reiteramos, contudo, nossa convicção de que se trata de um projeto aderente à tese de atuação em São Paulo e com potencial relevante de contribuição para o crescimento futuro, permanecendo como uma das principais alavancas estratégicas da Companhia.

Projeto Green Ville (RJ)

A Companhia continua avançando no processo de aprovação do Projeto Green Ville, no Rio de Janeiro, ativo estratégico com aproximadamente 2,9 milhões de m², que compõe parcela relevante do patrimônio da empresa e que foi âncora do IPO.

Este novo empreendimento prevê o desenvolvimento imobiliário em área inicial de aproximadamente 100 mil m², com potencial para cerca de 4.750 unidades habitacionais. Este desenvolvimento representa um marco relevante para a Companhia, não apenas pela escala, mas também pelo potencial de valorização do ativo e impacto positivo na região.

O projeto encontra-se em fase de aprovação junto aos órgãos competentes, e a Administração mantém a expectativa de evolução ao longo dos próximos meses, com possível lançamento em até 12 meses, condicionado à obtenção das licenças necessárias e à conclusão das negociações com potenciais parceiros estratégicos.

Considerações Finais

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda que a operação de combinação de negócios anteriormente em negociação não tenha sido concluída, a Companhia mantém sua estratégia de transformação e crescimento. A atuação permanece pautada pela disciplina na alocação de capital, pelo foco na execução dos projetos em andamento e pela avaliação contínua de oportunidades que possam contribuir para a geração de valor.

A Administração avalia que as iniciativas atualmente em curso, em conjunto com a estrutura de parcerias e o portfólio de ativos da Companhia, sustentam perspectivas de evolução operacional e financeira nos períodos subsequentes.

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 28 de abril de 2026.

2. Políticas contábeis materiais e base de preparação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas em conformidade elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão e entende que são suficientes e completas.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que estão divulgadas na nota explicativa 2.3.

2.2. 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.

2.3. Políticas contábeis materiais

Ativos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em espécie, depósitos bancários disponíveis e aplicações financeiras de curto prazo com alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Contas a receber

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos, deduzidas de perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (quando aplicável). A Companhia avalia periodicamente a recuperabilidade das contas a receber e constitui provisão para perdas esperadas com base em análise individual dos saldos relevantes e em histórico de inadimplência, quando aplicável.

Passivos financeiros

Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.4. 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			
	2025		2024	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	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	000,00%	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 2025 (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.

2.4.1 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 2.4.11 - (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 nº 5 (Reconhecimento de receita).

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.

2.4.2 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.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4.3 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.

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.

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 21).

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.

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.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 13.

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.

(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.

2.4.4 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.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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).

2.4.5 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.

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.

2.4.6 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.

2.4.7 Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

2.4.8 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.

2.4.9 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.

2.4.10 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.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4.11 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.

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.

2.4.12 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.

2.4.13 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

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

2.4.14 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.

2.4.15 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.

2.4.16 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.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4.17 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.

2.4.18 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.

2.4.19 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.

2.4.20 Novos pronunciamentos e normas publicadas ainda não adotadas

No exercício corrente, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for. Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Adicionalmente, o IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC. Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas.

Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7

Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros. Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027.

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 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027.

IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação. Apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado. apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras. Melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027. Com aplicação retrospectiva.

A administração da Companhia avalia que as alterações a serem aplicadas e relacionadas a IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras trarão impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando forem aplicadas.

Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27 – CPC 32 e CPC 48

Refere-se a ajustes e melhorias nos pronunciamentos relacionados a tributos sobre o lucro (CPC 32) e instrumentos financeiros (CPC 48). A Administração está avaliando os possíveis impactos dessas alterações, não sendo esperado efeito relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

OCPC 10 – Créditos de Carbono, Permissões de Emissão e Créditos de Descarbonização

A orientação técnica trata do reconhecimento, mensuração e evidenciação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. A Administração avaliou os impactos e concluiu que, no momento, não há efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, considerando a natureza das operações da Companhia.

Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 28 – CPC 51

Refere-se a atualizações relacionadas à norma de contratos de seguro. A Administração avaliou a aplicabilidade e concluiu que não há impactos relevantes nas demonstrações financeiras, tendo em vista que a Companhia não possui operações dessa natureza.

IFRS S1 e IFRS S2 – Divulgação de Informações de Sustentabilidade

As normas IFRS S1 (*General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information*) e IFRS S2 (*Climate-related Disclosures*) estabelecem requisitos para divulgação de informações relacionadas à sustentabilidade e riscos climáticos.

Essas normas ainda não foram adotadas no Brasil pelo CPC até a data de emissão destas demonstrações financeiras. A Administração está acompanhando o processo de convergência e avaliando os possíveis impactos em suas divulgações futuras.

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	24	139	80	217
Aplicações financeiras (i)	715	613	715	613
Total	739	752	795	830

- (i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDBs) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

4. Caixa restrito

Representa o saldo bancário temporariamente restrito à utilização, administrado pelo Banco AndBank S.A., que, conforme estipulado no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Títulos", está aplicado em Certificados de Depósito Bancário (CDBs) à taxa de 104,55% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), permanecendo restritamente vinculado às obrigações previstas no referido instrumento.

Compreendem os saldos aplicados:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Aplicações financeiras	3.618	-	3.618	-
Total	3.618	-	3.618	-

5. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	2025	2024
Unidades concluídas	8.054	10.248
Provisão para risco de crédito (a)	(6.670)	(7.101)
Total	1.384	3.147
Circulante	921	1.296
Não Circulante	463	1.851

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

O valor de R\$ 6.670 no item de vencidos, refere-se aos valores a receber da Hesa 98 relativo ao empreendimento da SPE23 na qual possuímos um acordo de permuta de 40% da receita, porém, por conta do período em aberto e da administração dos recebíveis pertencer a Hesa 98, constituímos 100% do valor em PECLD.

	2025	2024
Valores vencidos		
Vencidos até 30 dias	2	60
Vencidos de 31 a 120 dias	18	83
Vencidos há mais de 120 dias	6.189	7.010
Total	6.209	7.153
A vencer		
2026	1.169	1.248
2027	654	823
A partir de 2028	22	1.024
Total	1.845	3.095
Total de vencidos e a vencer	8.054	10.248

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

	2025	2024
Saldos no início do exercício:	(7.101)	(7.102)
(Adições) / Reversões	431	1
Saldos no final do exercício:	(6.670)	(7.101)

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	2025	2024
0004 - Fica_0001-46 SP (b)	Holding	76.584	76.584
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	110	110
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.187	2.187
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.211	1.211
CR2 Empreendimentos SPE 42 SP Ltda. (b)	Livre Alto da Boa Vista	18.477	16.653
Outros gastos com terrenos (c)	-	2.738	1.907
Total		101.307	98.652

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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 e CR2 Empreendimentos SPE 40.

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Unidades concluídas	-	-	110	110
Estoque de terrenos	76.584	76.584	101.197	98.542
Total	76.584	76.584	101.307	98.652
Circulante	-	-	110	18.159
Não circulante	76.584	76.584	101.197	80.493

7. Operações com partes relacionadas**7.1. Adiantamentos para futuro aumento de capital**

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

Ativo - controladora

Descrição	2025	2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	-	2.236
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	-	196
Total	-	2.432
Não Circulante	-	2.432

Passivo - consolidado

Descrição	2025	2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	698	698
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	323	323
Total	1.021	1.021
Não Circulante	1.021	1.021

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

7.2. Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

A Companhia reclassificou os valores apresentados abaixo, que anteriormente estavam classificados como “mútuos – partes relacionadas” nas notas explicativas 7.3 e 7.4, pois trata-se de pagamentos e

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

recebimentos entre as empresas do grupo para arcar com as operações diárias até que se obtenha recurso para quitação ou assunção do saldo pela Controladora.

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

Ativo - controladora

Descrição	2025	2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.002	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	430	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	223	-
CR2 Construções Empreendimentos Ltda	5	-
CR2 SPE 39 Empreendimentos Ltda	302	-
CR2 SPE 40 Empreendimentos Ltda	1.060	-
CR2 SPE 42 Empreendimentos Ltda	9.516	-
CR2 SPE 43 Empreendimentos Ltda	148	-
CR2 SPE 44 Empreendimentos Ltda	205	-
Total	14.690	800
Circulante	-	800
Não Circulante	14.690	-

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

Passivo – controladora

Descrição	2025	2024
CR2 SPE 09 Empreendimentos Ltda	4.654	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda	2.187	-
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda	374	-
CR2 SPE 23 Empreendimentos Ltda	811	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda	180	-
Total	8.206	-
Não Circulante	8.206	-

7.3. Mútuos - partes relacionadas

A Companhia até 31 de dezembro de 2025 possuía mútuos com controladas que foram reclassificados como “partes relacionadas” demonstrado em nota explicativa 7.2:

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo – controladora

Descrição	2025	2024
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	233
CR2 Construções Ltda.	-	5
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	-	-
SPE 39 SP Empreend. Ltda.	-	301
SPE 51 SP Empreend. Ltda.	-	17
SPE 40 SP Empreend. Ltda.	-	519
SPE 42 SP Empreend. Ltda.	-	3.986
SPE 43 SP Empreend. Ltda.	-	148
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	200
Total	-	5.470
Circulante	-	-
Não circulante	-	5.470

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 31 de dezembro de 2025:

	2025	2024
Saldo Inicial	5.470	2.462
Recebimentos	-	5.210
Encargos	-	3
Transferência entre contas	(5.470)	-
Amortização	-	(2.205)
Saldo final	-	5.470

7.4. Mútuos - partes relacionadas**Passivo – controladora**

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

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 31 de dezembro de 2025:

	2025	2024
Saldo Inicial	7.246	6.452
Ingressos	-	1.421
Transferência entre contas	(7.246)	-
Amortização	-	(627)
Saldo final	-	7.246

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.5. Dividendos a receber**Ativo – controladora**

Descrição	2025	2024
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	640	640
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	228	228
Total	868	868

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	432	196
Adiantamentos a fornecedores	354	353	358	362
Despesas comerciais a apropriar	-	-	783	554
Seguros a apropriar	32	49	32	49
Demais ativos	1	-	4	2
Total	387	402	1.609	1.163
Circulante	387	402	750	534
Não circulante	-	-	859	629

(a) Avais e fianças referentes a unidades das SPE 9, SPE 23 e CR2 Valqueire que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade, dependendo do acordo com o adquirente.

9. 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.

9.1. Investimentos em controladas e coligadas**9.1.(a) Movimentação dos investimentos**

Exercício findo em:	Saldo inicial	Aquisições (Baixas)	Dividendos	Outros (i)	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2024	4.543	-	-	9	(1.989)	2.563
31/12/2025	2.563	-	-	(9)	(4.344)	(1.790)

(i) Relativo à movimentação da SPE 51, vendida no terceiro trimestre 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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.1.(b) Dados dos investimentos

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Resultado do exercício</u>
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	1.333	(1.333)	1
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	2.773	857	1.916	(55)
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	338	317	22	(59)
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.010	1.575	434	(451)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	5.274	2.821	2.453	(579)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	186	157	29	-
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	1.531	2.082	(550)	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	848	366	482	-
CR2 Construções Ltda.	1	5	(4)	-
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	273	302	(29)	-
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	1.434	1.453	(19)	35
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	19.474	25.682	(6.209)	(3.228)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	140	148	(8)	-
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	247	271	(24)	(8)

9.1.(c) Movimentação dos investimentos

	<u>Participação (%)</u>		<u>Equivalência patrimonial</u>		<u>Investimentos e Provisão para perda</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	1	6	(1.333)	(1.333)
CR2 Construções Ltda.	100,00	100,00	-	(43)	(4)	(4)
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00	70,00	-	(12)	(550)	(551)
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00	70,00	-	(1)	482	481
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00	90,00	(59)	23	22	84
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100,00	100,00	(451)	665	434	886
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00	100,00	-	(5)	(29)	(28)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda. (i)	-	100,00	-	(1)	-	7
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100,00	100,00	35	(32)	(19)	(56)
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100,00	100,00	(3.228)	(2.909)	(6.209)	(2.982)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100,00	100,00	-	(5)	(8)	(8)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100,00	100,00	(579)	206	2.453	3.032
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(55)	141	1.916	1.975
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	-	(7)	29	26
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(8)	(15)	(24)	(16)
Outros	-	-	-	-	-	(1)

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação (%)		Equivalência patrimonial		Investimentos e Provisão para perda	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios - SPE 34 e SPE 35			-	-	1.051	1.051
Total			(4.344)	(1.989)	(1.790)	2.563
Investimentos					6.387	7.542
Provisão para perdas com investimentos					(8.176)	(4.979)

- (i) A participação societária na SPE 51 foi integralmente cedida e transferida, correspondendo a 10.000 (dez mil) cotas de capital social, pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

10. 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	
		2025	2024
Imobilizado		1.399	1.300
<u>Imobilizado de uso</u>			
Benfeitorias e sistema de segurança	1,67% a.m.	5	5
Móveis e equipamentos de uso	0,83% a.m.	142	143
Sistema de processamento de dados	1,67% a.m.	122	121
Estande de Vendas (i)	Prazo de uso	209	361
Veículos	1,67% a.m.	303	-
<u>Ativo de direito de uso</u>			
Imóveis (ii)	3,47% a.m.	618	670
Intangível		218	210
Intangível - softwares	5 anos	218	210
Depreciação e amortização		(727)	(604)
Total		890	906

- (i) Estande da SPE 42 em funcionamento.
- (ii) Referente a locação de imóveis para escritório iniciada em março de 2023. Os saldos de passivos de arrendamento estão apresentados na Nota 11.2. Taxa de amortização baseada no prazo médio dos contratos de locação dos imóveis.

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1. Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Consolidado	Saldo em 2024	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 2025
Imobilizado	772	252	(274)	751
<u>Imobilizado de uso</u>				
Benfeitorias e sistema de segurança	7	-	(2)	5
Móveis e equipamentos de uso	95	-	(59)	36
Equipamentos de informática	40	1	(35)	6
Estande de Vendas	362	-	(151)	211
Veículos	-	304	(26)	278
<u>Ativo de direito de uso</u>				
Imóveis	144	(53)	(1)	90
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	134	6	(1)	139
Intangível - softwares	134	6	(1)	139
Total	906	259	(275)	890

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

Consolidado	Saldo em 2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 2024
Imobilizado	727	354	(309)	772
Imobilizado de uso				
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
Ativo de direito de uso				
Imóveis	355	20	(231)	144
Imóveis (Custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	51	(46)	134
Intangível - Softwares	129	51	(46)	134
Total	856	405	(355)	906

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

11. Contas a pagar, adiantamentos e passivos de arrendamento**11.1. Contas a pagar - terceiros**

O saldo é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Distratos a pagar (a)	-	-	651	628
Parcelamentos tributários	133	63	143	79
Outras despesas administrativas a pagar	7	55	8	56
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (b)	2.800	2.800	7.171	6.815
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	460	495	1.893	990
Total	3.400	3.413	9.866	8.568
Circulante	3.298	3.367	5.383	4.497
Não circulante	102	46	4.483	4.071

(a) Distratos referentes ao empreendimento Link a serem pagos que estão em negociação / discussão jurídica, bem como distratos ocorridos na SPE42 no último trimestre.

(b) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34, SPE 35 e do terreno SPE 42. Na permuta da SPE 34 inicialmente previa a entrega de 12 unidades até 30 de outubro de 2025 e na SPE 35 de 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, para rescisão contratual da negociação de compra das respectivas SPEs. Na permuta da SPE 42 serão entregues 1 unidade imobiliária e 1 loja comercial até 30 de março de 2027, avaliado no valor aproximado de R\$ 2 milhões. Os saldos referentes às vendas da SPE 42, no montante de R\$2.893, estão registrados como adiantamento de clientes, conforme mencionado na nota explicativa 11.3

11.2. Passivos de arrendamento

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	103	190	103	190
AVP contratos de locação a pagar	-	(5)	-	(5)
Total	103	185	103	185
Circulante	103	158	103	158
Não circulante	-	27	-	27

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

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Até 30 dias	57	14	57	14
Entre 31 a 90 dias	5	41	5	41
Entre 91 a 365 dias	41	109	41	109
Entre 01 e 02 anos	-	27	-	27
Entre 02 e 04 anos	-	-	-	-
Total	103	190	103	190

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	Controladora e consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2024:	185
Reversões de arrendamento	(52)
Provisão de arrendamento	27
Pagamentos efetuados	(62)
Juros reconhecidos no resultado do período	5
Saldos em 31 de dezembro de 2025:	103

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

11.3. Adiantamento de clientes

Para o empreendimento 'Livre Alto da Boa Vista', da SPE 42, prevalecem os mesmos critérios de apropriação, sendo as receitas reconhecidas conforme a evolução da obra (POC) e somente após o cumprimento da cláusula suspensiva. Até que esta condição prevista no memorial de incorporação seja atendida, os valores recebidos são classificados contabilmente como adiantamento de clientes. Conforme mencionado na nota explicativa 11.1, possui ainda permuta referente a SPE 42, onde serão entregues 1 unidade imobiliária e 1 loja comercial até 30 de março de 2027, avaliados no valor aproximado de R\$ 2 milhões.

	Controladora	Consolidado
	2025	2024
Adiantamento de clientes	2.293	1.091
Total	2.293	1.091
Não circulante	2.293	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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. 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	
	2025	2024	2025	2024
Causas cíveis (a)	501	450	3.490	3.177
Causas tributárias	-	2	-	-
Total	501	452	3.490	3.177
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	501	452	3.490	3.177

(a) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

Em 31 de dezembro de 2025, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Causas cíveis (b)	131	131	2.364	2.057
Total	131	131	2.364	2.057

(b) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

13. Empréstimos e financiamentos

Em 07 de julho de 2025 a Companhia captou R\$12 milhões junto ao Andbank, tendo como garantia a aplicação financeira mencionada na nota explicativa nº 4 e o Lote 3 do terreno de Nova Iguaçu, sem cláusulas de covenants. O referido terreno encontra-se registrado no estoque da Companhia.

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado					Posição em	
Instituição financeira	Modalidade	Data da captação	Data de vencimento	Juros e encargos (a.a.)	2025	2024
INCO SEP	Cédula de Crédito Bancário (CCB)	08/10/2024	21/04/2027	100% do CDI + 6,5% a.a.	8.509	11.270
Andbank	Cédula de Crédito Bancário (CCB)	12/08/2025	12/04/2028	3,7% a.a. + CDI	12.858	-
Custo de Transação					(566)	(380)
					20.801	10.890
Circulante					8.925	4.667
Não Circulante					11.876	6.223

A movimentação dos empréstimos da Companhia e suas controladas no período de 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro de 2025, é como segue:

MOVIMENTAÇÃO FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	2024	Principal			Juros e encargos		
		Adições	Custo de Transação Líquido	Pagamentos	Adições	Transferências	2025
Empréstimos captados	10.870	12.903	-	(4.081)	1.143	-	20.835
Juros Contrato	400	-	-	-	285	-	685
Custo com captação de empréstimos	(379)	(475)	-	-	-	135	(719)
	10.891	12.428	-	(4.081)	1.428	135	20.801

Abaixo demonstramos o fluxo de vencimentos das dívidas:

	Consolidado
2026	8.925
2027	8.833
2028	3.043
Total:	20.801

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro 2024 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.2. Resultado por ação

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(8.268)	(636)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	<u>(3,41)</u>	<u>(0,26)</u>
Resultado diluído por ação – em Reais	<u><u>(3,41)</u></u>	<u><u>(0,26)</u></u>

15. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Receitas de serviços prestados	-	367
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	-	2.268
Receita operacional bruta	<u>-</u>	<u>2.635</u>
Tributos sobre vendas	(29)	(128)
Receita líquida	<u>(29)</u>	<u>2.507</u>
Custo das unidades vendidas	<u>(62)</u>	<u>(880)</u>
Lucro bruto	<u><u>(91)</u></u>	<u><u>1.627</u></u>

16. Despesas por natureza

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(291)	(612)	7	(736)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(412)	(991)	(412)	(991)
Despesas comerciais	(1)	(32)	(255)	(1.350)
Gastos gerais administrativos	(2.127)	(2.140)	(2.913)	(3.119)
Serviços prestados por terceiros	(302)	(797)	(302)	(797)
Depreciação e amortização	(98)	(295)	(275)	(355)
Despesas tributárias	(23)	(105)	(222)	(207)

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas gerais e administrativas				
Total	(3.254)	(4.972)	(4.372)	(7.555)

17. Outras receitas (Despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisão/Reversão para contingências	10	(98)	(313)	(155)
Condenações / Acordos Judiciais			(273)	
Extinção e alienação de empresas (a)	-	3.091	-	3.113
Parcelamento de impostos	-	-	-	(15)
Recuperação de despesas	-	-	57	(63)
Despesas de Condomínio e IPTU	(37)	3.265	(141)	3.265
Propaganda e publicidade	-	-	(331)	-
Outras despesas operacionais	(8)	(47)	(64)	(571)
Total	(35)	6.211	(1.064)	5.575

(a) Refere-se a indenização da linha de transmissão de energia elétrica que atravessa o terreno localizado em Nova Iguaçu mantido em estoque.

18. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	380	75	380	84
Ajuste a Valor Presente	-	-	199	-
Atualização monetária ativa	-	-	-	430
Juros sobre empréstimos	-	-	-	241
Outras receitas financeiras	25	19	111	93
	405	94	690	848
Despesas Financeiras				
Operações de mútuo	-	-	-	(2)
Custo de transação sobre empréstimos	(50)	-	(213)	(148)
Juros de Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(45)
Juros sobre empréstimos	(554)	(260)	(1.616)	(262)
Juros correção monetária	(378)	-	(1.479)	
Outras despesas financeiras	(41)	(36)	(71)	(470)
	(1.023)	(296)	(3.379)	(927)
Resultado financeiro, líquido	(618)	(202)	(2.689)	(79)

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Tributação

19.1. 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 2025 e de 2024:

Imposto de renda e contribuição social diferidos - não registrados

Em 31 de dezembro de 2025, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$165.199 (R\$ 162.591 em 2024), para os quais, a Companhia não constituiu imposto diferido em virtude da incerteza de realização lucros futuros tributáveis.

19.1(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	
	2025	2024
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(8.268)	(636)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	2.811	216
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	(1.477)	(676)
Outros	(4)	(35)
Prejuízos fiscais	(1.329)	(624)
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%

19.1(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	
	2025	2024
Receita de venda de serviços	521	691
Receita de venda de unidade imobiliária	-	-
Receita financeira	6	82
Outras receitas	-	430
Total receita	528	1.203
B.cálculo - Imp. Renda - 32% e 8%	48	441
B.cálculo - Contr. Social - 32% e 12%	69	441

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	2025	2024
IRPJ - 15%	(7)	(66)
Adicional IRPJ - 10%	4	(38)
CSLL - 9%	(6)	(40)
	(9)	(144)
Receita de vendas RET	2.434	3.003
RET IRPJ - 1,26%	(31)	(38)
RET CSLL - 0,66%	(16)	(20)
RET 2023	(2)	(11)
	(49)	(69)
Imposto de renda e contribuição social	(59)	(213)

20. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 30 de abril de 2024, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Até 31 de dezembro de 2025, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 412 (R\$ 991 em 31 de dezembro de 2024).

Essas remunerações são assim compostas:

	Consolidado	
	2025	2024
Conselho de Administração		
Remuneração-base	288	384
Diretoria		
Remuneração-base	124	607
Gratificações a Administradores	-	-
Total	412	991

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

Em atendimento ao disposto no CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, a Administração da Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. apresenta as informações relativas à gestão de capital da Companhia, que tem como objetivo principal assegurar a continuidade operacional da Companhia, bem como manter uma estrutura de capital adequada ao financiamento de suas operações e empreendimentos imobiliários. Para fins de gerenciamento, a Companhia define capital como sendo o patrimônio líquido, conforme demonstrado nas demonstrações contábeis, elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Administração monitora continuamente a estrutura de capital com base em indicadores financeiros e patrimoniais, tais como níveis de endividamento, liquidez e geração de caixa, bem como por meio de projeções de fluxo de caixa, com o objetivo de assegurar recursos suficientes para o cumprimento de suas obrigações presentes e futuras e para o financiamento de novos investimentos.

A Companhia poderá estar sujeita a exigências contratuais relacionadas à manutenção de determinados indicadores financeiros, decorrentes principalmente de contratos de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras. No exercício findo em 31/12/2025, a Administração declara que a Companhia atendeu integralmente às exigências de capital aplicáveis.

Não foram identificadas alterações relevantes na estratégia de gestão de capital da Companhia em relação ao exercício social anterior.

Controladora

	2025		2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	739	739	752	752
Caixa restrito	3.618	-	-	-
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-	5.470	5.470
Valores a receber – partes relacionadas	14.690	14.690	800	800
Outros ativos	387	387	402	402
Passivo				
Contas a pagar - terceiros	3.400	3.400	3.413	3.413
Mútuos a pagar partes relacionadas	-	-	7.246	7.246
Passivos de Arrendamento	103	103	185	185
Outros passivos	-	-	79	79

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	2025		2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	795	795	830	830
Caixa restrito	3.618	3.618	-	-
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.384	1.384	-	3.147
Contas a receber de terceiros	4	4	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-	-	-
Outros ativos	1.609	1.609	1.163	1.163
Passivo				
Cessão de créditos imobiliários	334	334	264	264
Empréstimos e Financiamentos	20.801	20.801	10.890	10.890
Contas a pagar - terceiros	9.866	9.866	8.568	8.568
Passivos de Arrendamento	103	103	185	185
Adiantamento de clientes	2.293	2.293	1.091	1.091
Obrigação por aquisição de imóveis	4	4	4	4
Outros passivos	758	758	421	421

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. 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 2025 e 31 de dezembro de 2024 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

21.4. Custo amortizado

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

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

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21.5. 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	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	17,88%
INCC	3,05%	4,58%	6,10%	7,63%	7,32%
TR	0,99%	1,48 %	1,97%	2,47%	2,37%
IGP-M	-0,53 %	-0,79%	-1,05%	-1,31%	-1,26%

	Consolidado					
Ativos e passivos líquidos	31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	(20.086)	(1.496)	(2.245)	(2.993)	(3.741)	(3.591)
IGP-M	1.281	(7)	(10)	(13)	(17)	(16)
Sem indexador	80	-	-	-	-	-

	Nota	2025	CDI	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	795	715	-	80
Contas a receber	5	1.384	-	1.384	-
Total de ativos com riscos financeiros		2.179	715	1.384	80
Passivos de arrendamentos	11.2	103	-	103	-
Empréstimos	13	20.801	20.801	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		20.904	20.801	103	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(18.725)	(20.086)	1.281	80

	Nota	2024	CDI	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	830	613	-	217
Contas a receber	5	3.147	-	3.147	-
Total de ativos com riscos financeiros		3.977	613	3.147	217
Passivos de arrendamentos	11.2	185	-	185	-
Empréstimos	13	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

22. Gerenciamento de risco**Sistema de controle de risco**

Notas ExplicativasFica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, entre outros.

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

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

Risco de crédito

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

Com relação às contas a receber, a Companhia mitiga a exposição a riscos de crédito por meio da diversificação da base de clientes e da realização contínua de análises de crédito. Além disso, não há histórico relevante de perdas, uma vez que a recuperação dos produtos em casos de inadimplência durante o período de construção é assegurada por garantia real, representada pela unidade imobiliária. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foi identificada qualquer concentração significativa de risco de crédito associado a clientes.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na possibilidade de a Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. não dispor de recursos financeiros suficientes para liquidar suas obrigações na medida em que estas se tornam exigíveis. A Administração adota políticas de gestão de liquidez por meio do acompanhamento periódico das projeções de fluxo de caixa, do perfil de vencimento de seus passivos e da manutenção de relacionamento com instituições financeiras.

Controladora				
Passivos Financeiros	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 5 anos	Total

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 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fornecedores e contas a pagar	3.298	102	-	3.400
Empréstimos e financiamentos imobiliários	5.999	6.511	-	12.510
Arrendamentos a pagar (CPC 06 - R2)	103	-	-	103
Total dos passivos financeiros	9.400	6.613	-	16.013

Consolidado				
Passivos Financeiros	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 5 anos	Total
Fornecedores e contas a pagar	5.383	4.481	-	9.864
Empréstimos e financiamentos imobiliários	8.925	11.876	-	20.801
Obrigações por aquisição de terrenos/permutas a pagar	4	-	-	4
Arrendamentos a pagar (CPC 06 - R2)	103	-	-	103
Total dos passivos financeiros	14.415	16.357	-	30.772

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, 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 segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 17/11/2025 a 16/01/2026	25.000

24. Eventos subsequentes**Contrato de administração e gerenciamento de obras**

A Companhia celebrou no dia 26 de março de 2026 o contrato com a empresa Longitude Incorporação & urbanismo Ltda tendo por objetivo a administração, gerenciamento comercial e execução da obra do empreendimento Livre Alto da Boa Vista SPE42.

Renegociação de contrato de empréstimos

Em 16 de março de 2026, a Companhia conclui a renegociação do contrato de empréstimos junto a INCO Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A. A renegociação resultou na revisão do cronograma de amortização prorrogando o prazo de carência para início do pagamento do principal e dos juros para outubro de 2026. Adicionalmente foi incluída a cláusula contratual que determina que a Longitude Incorporação & Urbanismo Ltda. passa também a ser garantidora do pagamento do empréstimo.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2025.

São Paulo, 28 de abril de 2026.

Alberto Vecchi Junior – Diretor Presidente

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 2025.

São Paulo, 28 de abril de 2026.

Alberto Vecchi Junior – Diretor Presidente

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

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis 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 2025 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, pois, devido a relevância do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião

Continuidade operacional

Conforme a nota explicativa ° 1.1 às demonstrações financeiras, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 8.268 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 acumulando prejuízos de R\$ 51.504 mil. Adicionalmente, nessa data, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 4.779 mil na controladora e R\$ 9.601 mil no consolidado. Tais eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando. Ainda assim, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas pela Companhia utilizando o pressuposto da continuidade operacional. A Administração informou que está implementando planos visando à retomada das operações e à recuperação da lucratividade, contudo, não nos foram disponibilizadas projeções financeiras ou outras informações suficientes que nos permitissem avaliar a viabilidade desses planos. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente à adequação da base de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e à capacidade da Companhia e suas controladas de realizar seus ativos e liquidar seus passivos no curso normal dos negócios. Em decorrência dessa limitação dos nossos trabalhos, não foi possível determinar os eventuais efeitos que tal incerteza poderia ter sobre os registros, mensurações e divulgações das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4.11, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais - IFRS, emitidas pelo IASB, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15 - "Revenue from Contracts with Customers"). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados também para examinar, em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas, as Demonstrações do Valor Adicionado individuais e consolidadas (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e suas controladas e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", também não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações individuais e consolidadas, em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

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 contábeis internacionais - 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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de abril de 2026.

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

Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP268349/O-5