



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

**FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

## Conteúdo

|  |    |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes.....                                   | 3  |
| Balanço patrimonial .....  | 7  |
| Demonstração dos resultados.....   | 8  |
| Demonstração dos resultados abrangentes.....                                 | 10 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....                        | 11 |
| Demonstração dos fluxos de caixa .....                                       | 12 |
| Demonstração do valor adicionado.....  | 14 |
| Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras             |    |
| 1 Contexto operacional   | 13 |
| 2 Políticas contábeis  | 13 |
| 3 Caixa e equivalentes de caixa  | 25 |
| 4 Clientes por incorporação e venda de imóveis                               | 25 |
| 5 Imóveis a comercializar  | 26 |
| 6 Operações com partes relacionadas  | 27 |
| 7 Outros ativos  | 29 |
| 8 Investimentos  | 30 |
| 9 Imobilizado e intangível (Consolidado)                                     | 32 |
| 10 Contas a pagar e Passivos de arrendamento                                 | 34 |
| 11 Provisão para riscos processuais (Consolidado)                            | 35 |
| 12 Patrimônio líquido  | 37 |
| 13 Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado) | 37 |
| 14 Custos e despesas por natureza  | 38 |
| 15 <b>Resultado financeiro, líquido</b>                                      | 38 |
| 16 Outras receitas (Despesas) operacionais                                   | 39 |
| 17 Tributação  | 39 |
| 18 Remuneração dos administradores e empregados                              | 41 |
| 19 Instrumentos financeiros  | 41 |
| 20 Gerenciamento de risco  | 43 |
| 21 Seguros   | 43 |
| 22 Avais e garantias   | 44 |
| 23 Eventos subsequentes  | 44 |

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

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

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fica Empreendimentos Imobiliários S.A “Companhia”, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

## Base para opinião

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

## Ênfase

### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018, sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) – Receita de Contrato com Cliente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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

### Realização do saldo de imóveis a comercializar (Nota Explicativa 6)

#### Descrição do PAA

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2023, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$ 81.600 mil (Nota Explicativa 6). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.4(e), os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos imóveis a comercializar é revisado pela administração periodicamente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, dentre outras premissas.

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

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- (i) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar;
- (ii) para os terrenos, a verificação do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido;
- (iii) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e
- (iv) avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 28 de março de 2023.

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

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

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

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio,

falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 1º de abril de 2024

Mazars Auditores Independentes  
CRC nº 2SP023701/O-8

Rodrigo de Almeida Albuquerque  
CRC CE019775/O-9 T-RJ

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

| Ativo  | Nota explicativa | Controladora  |                | Consolidado   |                | Passivo e patrimônio líquido                 | Nota explicativa | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|  |                  | 31/12/2023    | 31/12/2022     | 31/12/2023    | 31/12/2022     |  |                  | 31/12/2023    | 31/12/2022     |               |                |
| <b>Circulante</b>                                  |                  |               |                |               |                | <b>Circulante</b>                            |                  |               |                |               |                |
| Caixa e equivalentes de caixa                      | 3                | 2.615         | 6.206          | 2.826         | 8.288          | Cessão de créditos imobiliários              | -                | -             | 626            | 8             |                |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis       | 4                | -             | -              | 1.200         | 1.073          | Provisões tributárias                        | 17.2             | 159           | 164            | 162           | 713            |
| Contas a receber de terceiros                      |                  | -             | 87             | 4             | 87             | Impostos com recolhimentos diferidos         | 10.1             | -             | -              | 268           | 51             |
| Mútuos a receber - Partes relacionadas             | 6                | 2.462         | 849            | 194           | -              | Contas a pagar - Terceiros                   | 6                | 419           | 147            | 1.307         | 1.547          |
| Valores a receber - Partes relacionadas            | 6                | 99            | 35             | -             | -              | Valores a pagar - Partes relacionadas        | 10.2             | -             | 30             | 24            | -              |
| Redução de capital a receber - Partes relacionadas | 5                | 1.028         | 1.230          | -             | -              | Redução de capital                           | 10.2             | 3             | 3              | -             | 28             |
| Imóveis a comercializar                            |                  | -             | -              | 1.100         | 4.966          | Passivos de arrendamento                     |                  | 168           | -              | 168           | -              |
| Adiantamentos                                      |                  | -             | -              | -             | 7              | Obrigações por aquisição de imóveis          |                  | -             | -              | 4             | -              |
| Impostos e contribuições a compensar               |                  | 171           | 207            | 329           | 360            | Outros passivos                              |                  | -             | -              | 231           | -              |
| Outros ativos                                      | 7                | 222           | 304            | 432           | 586            |  |                  | <b>749</b>    | <b>344</b>     | <b>2.790</b>  | <b>2.347</b>   |
|  |                  | <b>6.597</b>  | <b>8.918</b>   | <b>6.085</b>  | <b>15.367</b>  |  |                  |               |                |               |                |
| <b>Não circulante</b>                              |                  |               |                |               |                | <b>Não circulante</b>                        |                  |               |                |               |                |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis       | 4                | -             | -              | 2.168         | 5.445          | Mútuos a pagar partes relacionadas           |                  | 6.452         | 3.754          | -             | -              |
| Dividendos a receber                               |                  | 2.079         | -              | -             | -              | Passivos contingentes                        | 11               | 23            | 200            | 7.088         | 8.915          |
| Imóveis a comercializar                            | 5                | 73.790        | 76.895         | 80.500        | 80.955         | Impostos com recolhimentos diferidos         | 17.2             | -             | -              | -             | 254            |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital       |                  | 2.432         | 2.724          | -             | -              | Adiantamentos para futuro aumento de capital |                  | -             | -              | 1.016         | 1.016          |
| Depósitos judiciais                                |                  | 5             | -              | 4.335         | 6.313          | Contas a pagar - Terceiros                   | 10.1             | 2.800         | 2.800          | 2.800         | 3.631          |
| Outros ativos                                      | 7                | -             | -              | -             | 1              | Passivos de arrendamento                     | 10.2             | 190           | -              | 190           | -              |
|  |                  | <b>78.306</b> | <b>79.619</b>  | <b>87.003</b> | <b>92.714</b>  | Outros passivos                              |                  | -             | 1.659          | -             | -              |
|  |                  |               |                |               |                |  |                  | <b>9.465</b>  | <b>8.413</b>   | <b>11.094</b> | <b>13.816</b>  |
| Investimentos em controladas e coligadas           | 8                | 4.543         | 12.647         | -             | -              | <b>Patrimônio líquido</b>                    | 12               |               |                |               |                |
| Imobilizado  | 9                | 715           | 159            | 727           | 836            | Capital social                               |                  | 122.649       | 122.649        | 122.649       | 122.649        |
| Intangível   | 9                | 129           | 149            | 129           | 149            | Outros resultados abrangentes                |                  | 27            | 27             | 27            | 27             |
|  |                  | <b>5.387</b>  | <b>12.955</b>  | <b>856</b>    | <b>985</b>     | Prejuízos acumulados                         |                  | (42.600)      | (29.941)       | (42.600)      | (29.941)       |
|  |                  |               |                |               |                | Patrimônio líquido atribuído à controladora  |                  | 80.076        | 92.735         | 80.076        | 92.735         |
|  |                  |               |                |               |                |  |                  | -             | -              | (16)          | 168            |
|  |                  |               |                |               |                |  |                  | <b>80.076</b> | <b>92.735</b>  | <b>80.060</b> | <b>92.903</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                              |                  | <b>90.290</b> | <b>101.492</b> | <b>93.944</b> | <b>109.066</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |                  | <b>90.290</b> | <b>101.492</b> | <b>93.944</b> | <b>109.066</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|  | Nota explicativa | Controladora    |                | Consolidado     |                |
|--|------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |                  | 31/12/2023      | 31/12/2022     | 31/12/2023      | 31/12/2022     |
| Receita líquida de incorporações e venda de imóveis          |                  | -               | -              | 2.583           | 4.081          |
| Custo de incorporação e venda de imóveis                     |                  | -               | -              | (1.939)         | (3.540)        |
| <b>Lucro bruto</b>   | 13               | -               | -              | <b>644</b>      | <b>541</b>     |
| Receitas (Despesas) operacionais                             |                  |                 |                |                 |                |
| Resultado de equivalência patrimonial                        |                  | (2.144)         | (749)          | (173)           | -              |
| Despesas gerais e administrativas                            |                  | (4.820)         | (5.307)        | (4.821)         | (5.309)        |
| Outras despesas administrativas                              | 14               | (2.091)         | (2.514)        | (2.583)         | (4.131)        |
| Despesas tributárias   |                  | 76              | (93)           | 49              | (156)          |
| Despesas com vendas  |                  | (94)            | (72)           | (725)           | (239)          |
| Depreciação e amortização                                    |                  | (267)           | (55)           | (267)           | (55)           |
| Ganhos na alienação de investimentos                         |                  | 3               | -              | 3               | -              |
| Provisões operacionais                                       |                  | 177             | (200)          | (2.266)         | (103)          |
| Perdas por desvalorização de ativos (impairment)             |                  | (3.265)         | -              | (4.200)         | (6)            |
| Outras receitas/(Despesas) operacionais                      | 16               | (500)           | 229            | 881             | 278            |
| Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos       |                  | (12.925)        | (8.761)        | (13.458)        | (9.180)        |
| Receita financeira   | 15               | 566             | 1.381          | 1.063           | 1.909          |
| Despesa financeira   | 15               | (300)           | (127)          | (416)           | (34)           |
| <b>Resultado financeiro, líquido</b>                         |                  | <b>266</b>      | <b>1.254</b>   | <b>647</b>      | <b>1.875</b>   |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b> |                  | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.811)</b> | <b>(7.305)</b> |
| Corrente   |                  | -               | -              | (44)            | (220)          |
| Diferido   |                  | -               | -              | 10              | (26)           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                            |                  | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.551)</b> |
| <b>Prejuízo no período atribuível a</b>                      |                  |                 |                |                 |                |
| Acionistas controladores                                     |                  | (12.659)        | (7.507)        | (12.659)        | (7.507)        |
| Acionistas não controladores                                 |                  | -               | -              | (186)           | (44)           |
|  |                  | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.551)</b> |
| Prejuízo básico por ação (Em reais)                          | 12.2             | (5,23)          | (2,88)         |                 |                |
| Prejuízo diluído por ação (Em reais)                         | 12.2             | (5,23)          | (2,88)         |                 |                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|  | Controladora    |                | Consolidado     |                |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | 31/12/2023      | 31/12/2022     | 31/12/2023      | 31/12/2022     |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>          | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.551)</b> |
| Outros resultados abrangentes              | -               | -              | -               | -              |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>   | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.551)</b> |
| Atribuído a sócios da empresa controladora | (12.659)        | (7.507)        | (12.659)        | (7.507)        |
| Atribuído a sócios da empresa não          | -               | -              | (186)           | (44)           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|  | Nota<br>explicativa | Capital social | Outros<br>resultados<br>abrangentes | Prejuízos<br>acumulados | Patrimônio<br>líquido | Participação<br>de não<br>controladores | Patrimônio<br>líquido<br>total |
|--|---------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> |                     | <b>122.649</b> | <b>27</b>                           | <b>(22.434)</b>         | <b>100.242</b>        | <b>214</b>                              | <b>100.456</b>                 |
| Prejuízo no exercício                  | 19                  | -              | -                                   | (7.507)                 | (7.507)               | (44)                                    | (7.551)                        |
| Participação de não controladores      | 19                  | -              | -                                   | -                       | -                     | (2)                                     | (2)                            |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> |                     | <b>122.649</b> | <b>27</b>                           | <b>(29.941)</b>         | <b>92.735</b>         | <b>168</b>                              | <b>92.903</b>                  |
| Prejuízo no exercício                  | 19                  | -              | -                                   | (12.659)                | (12.659)              | (186)                                   | (12.845)                       |
| Participação de não controladores      | 19                  | -              | -                                   | -                       | -                     | 2                                       | 2                              |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> |                     | <b>122.649</b> | <b>27</b>                           | <b>(42.600)</b>         | <b>80.076</b>         | <b>(16)</b>                             | <b>80.060</b>                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|   | Nota explicativa | Controladora    |                | Consolidado     |                |
|---|------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |                  | 31/12/2023      | 31/12/2022     | 31/12/2023      | 31/12/2022     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>   |                  |                 |                |                 |                |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>                                     |                  | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.305)</b> |
| <b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b> |                  |                 |                |                 |                |
| Depreciações e amortizações (Inclusive stands)  | 9                | 257             | 55             | 267             | 55             |
| Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito                                       | 4                | -               | -              | (1.265)         | (146)          |
| Resultado de equivalência patrimonial   | 8                | 2.144           | 749            | -               | -              |
| Impostos diferidos  | 17,2             | -               | (21)           | 10              | 26             |
| Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos                              | 10.2 e 15        | (254)           | -              | (343)           | -              |
| Perdas por desvalorização de ativos (Impairment)  |                  | (3.265)         | -              | (4.200)         | 6              |
| Provisões operacionais  |                  | -               | 200            | -               | 103            |
| Provisões para contingências  | 11               | (177)           | -              | (1.827)         | -              |
| Ajuste a valor presente   | 10.2             | (17)            | -              | (17)            | -              |
| (Ganhos) / perdas na alienação de investimentos   | 16               | (598)           | -              | (598)           | -              |
| <b>(Aumento) / redução nos ativos operacionais:</b>   |                  |                 |                |                 |                |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis  | 4                | -               | -              | 4.415           | 102            |
| Contas a receber de terceiros   |                  | 87              | 288            | 83              | 424            |
| Imóveis a comercializar   | 5                | 6.370           | (240)          | 8.521           | 2.095          |
| Adiantamentos   |                  | -               | -              | 7               | (1)            |
| Depósitos Judiciais   |                  | (5)             | -              | 1.978           | -              |
| Impostos e contribuições a compensar  |                  | 36              | 864            | 31              | 469            |
| Outros ativos   | 7                | 82              | (156)          | 155             | (709)          |
| <b>Aumento / (Redução) nos passivos operacionais:</b>   |                  |                 |                |                 |                |
| Contas a pagar - terceiros  | 10.1             | 272             | 20             | (1.071)         | 64             |
| Provisões tributárias   | 20               | (5)             | (3)            | (551)           | 96             |
| Adiantamentos de clientes   |                  | -               | -              | -               | (2)            |
| Outros  |                  | (1.660)         | 435            | 234             | (612)          |
| Imposto de renda e contribuição social pagos  |                  | -               | -              | (44)            | (242)          |
| <b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>  |                  | <b>(9.392)</b>  | <b>(5.316)</b> | <b>(7.060)</b>  | <b>(5.577)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>  |                  |                 |                |                 |                |
| Dividendos recebidos de controladas   | 8                | 4.482           | -              | -               | -              |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas  |                  | 292             | (881)          | -               | -              |
| (Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas                                     | 8                | 2.076           | (655)          | 598             | -              |
| (Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível   | 9                | (792)           | (157)          | (138)           | (157)          |
| Stand de vendas   |                  | -               | -              | -               | (677)          |
| Dividendos a receber  |                  | (2.079)         | -              | -               | -              |
| Redução de capital  |                  | 202             | 4.395          | (28)            | -              |
| Mútuos a receber de partes relacionadas   | 6                | (1.677)         | (849)          | (194)           | -              |
| <b>Caixa líquido gerado / (Consumido) pelas atividades de investimento</b>                          |                  | <b>2.504</b>    | <b>1.853</b>   | <b>238</b>      | <b>(834)</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>   |                  |                 |                |                 |                |
| Ingresso de empréstimos   |                  | 2.957           | -              | 348             | -              |
| Cessão de créditos imobiliários   |                  | -               | -              | 618             | -              |
| Novos arrendamentos   | 10.2             | 511             | -              | 511             | -              |
| Amortização de empréstimos, debêntures e arrendamentos  | 10.2             | (141)           | -              | (141)           | -              |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital  |                  | -               | -              | -               | 439            |
| Mútuos a pagar a partes relacionadas  | 6                | (30)            | 3.754          | 24              | -              |
| <b>Caixa líquido gerado / (Utilizado) nas atividades de financiamento</b>                           |                  | <b>3.297</b>    | <b>3.754</b>   | <b>1.360</b>    | <b>439</b>     |
| <b>Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>   |                  | <b>(3.591)</b>  | <b>291</b>     | <b>(5.462)</b>  | <b>(5.972)</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>  |                  |                 |                |                 |                |
| Caixa e equivalentes no início do exercício   | 3                | 6.206           | 5.915          | 8.288           | 14.260         |
| <b>Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>   |                  | <b>(3.591)</b>  | <b>291</b>     | <b>(5.462)</b>  | <b>(5.972)</b> |
| Caixa e equivalentes no final do exercício  | 3                | 2.615           | 6.206          | 2.826           | 8.288          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por ação)

|  | Controladora    |                | Consolidado     |                |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | 31/12/2023      | 31/12/2022     | 31/12/2023      | 31/12/2022     |
| <b>1. Receitas</b>   | <b>12</b>       | <b>228</b>     | <b>839</b>      | <b>4.317</b>   |
| Receita dos imóveis vendidos                                       | -               | -              | 1.677           | 4.081          |
| Outras receitas  | 12              | 228            | 653             | 407            |
| Provisão para/ (Reversão de) devedores duvidosos                   | -               | -              | (1.491)         | (171)          |
| <b>2. Insumos adquiridos de terceiros</b>                          | <b>(5.719)</b>  | <b>(2.706)</b> | <b>(9.353)</b>  | <b>(8.022)</b> |
| Custo dos imóveis vendidos   | -               | -              | (1.939)         | (3.540)        |
| Materiais, serviços de terceiros e outros                          | (1.829)         | (2.616)        | (2.784)         | (3.804)        |
| Perdas por desvalorização de ativos – impairment                   | (3.265)         | -              | (4.289)         | (6)            |
| Outros   | (625)           | (90)           | (341)           | (672)          |
| <b>3. Valor adicionado bruto</b>                                   | <b>(5.707)</b>  | <b>(2.478)</b> | <b>(8.514)</b>  | <b>(3.705)</b> |
| <b>4. Retenções</b>  | <b>(267)</b>    | <b>(55)</b>    | <b>(267)</b>    | <b>(55)</b>    |
| Depreciações e amortizações  | (267)           | (55)           | (267)           | (55)           |
| <b>5. Valor adicionado líquido produzido para entidade (3 - 4)</b> | <b>(5.974)</b>  | <b>(2.533)</b> | <b>(8.781)</b>  | <b>(3.760)</b> |
| <b>6. Valor adicionado recebido em transferência</b>               | <b>(1.578)</b>  | <b>632</b>     | <b>890</b>      | <b>1.909</b>   |
| Resultado de equivalência patrimonial                              | (2.144)         | (749)          | (173)           | -              |
| Receitas financeiras   | 566             | 1.381          | 1.063           | 1.909          |
| <b>7. Valor adicionado total a distribuir (5 + 6)</b>              | <b>(7.552)</b>  | <b>(1.901)</b> | <b>(7.891)</b>  | <b>(1.851)</b> |
| <b>8. Distribuição do valor adicionado</b>                         | <b>(7.552)</b>  | <b>(1.901)</b> | <b>(7.891)</b>  | <b>(1.851)</b> |
| <b>8.1. Pessoal</b>  | <b>4.601</b>    | <b>4.838</b>   | <b>4.601</b>    | <b>4.840</b>   |
| Remuneração direta   | 4.241           | 4.403          | 4.241           | 4.403          |
| Benefícios   | 340             | 316            | 340             | 318            |
| FGTS   | 20              | 119            | 20              | 119            |
| Outros   | -               | -              | -               | -              |
| <b>8.2. Impostos, taxas e contribuições</b>                        | <b>134</b>      | <b>502</b>     | <b>(157)</b>    | <b>821</b>     |
| Federais   | 108             | 492            | (201)           | 776            |
| Estaduais  | -               | -              | -               | -              |
| Municipais   | 26              | 10             | 44              | 45             |
| <b>8.3. Remuneração de capitais de terceiros</b>                   | <b>372</b>      | <b>266</b>     | <b>510</b>      | <b>39</b>      |
| Juros  | 276             | 114            | 366             | -              |
| Aluguéis   | 96              | 152            | 144             | 39             |
| <b>8.4. Remuneração de capitais próprios</b>                       | <b>(12.659)</b> | <b>(7.507)</b> | <b>(12.845)</b> | <b>(7.551)</b> |
| Prejuízo no período  | (12.659)        | (7.507)        | (12.659)        | (7.507)        |
| Part. de não control. no prejuízo                                  | -               | -              | (186)           | (44)           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **1 Contexto operacional**

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

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

#### **1.1 Continuidade das atividades operacionais**

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício de 2023. Apesar dos prejuízos recorrentes, a Companhia mantém um nível de caixa suficiente para custear suas atividades operacionais.

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

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

#### **1.2 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 01 de abril de 2024.

### **2 Políticas contábeis**

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

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

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, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.4.

# Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

### 2.2 Bases de consolidação

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

| Razão social                                    | Participação e forma de consolidação |          |            |          |
|---|--------------------------------------|----------|------------|----------|
|   | 31/12/2023                           |          | 31/12/2022 |          |
|   | %                                    | Forma    | %          | Forma    |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.              | 99,99%                               | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.                | 90,00%                               | Integral | 90,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.                | 99,99%                               | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.                 | 99,99%                               | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.       | 99,99%                               | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.             | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (ii)           | 0,00%                                | 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 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda. (ii)    | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Construções Ltda.                           | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE 37 Santíssimo Ltda (i)  | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-38 Encantado Ltda (i)   | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.             | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.             | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda (i)          | 0,00%                                | 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 |
| CR2 Empreendimentos SPE-50 Mangaratiba Ltda (i) | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda. (i)         | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda.                 | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |
| Green Ville 2 Empreendimentos Ltda (i)          | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| Green Ville 3 Empreendimentos Ltda (i)          | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| SPE 53 RJ Empreendimentos Ltda. (i)             | 0,00%                                | Integral | 100,00%    | Integral |
| SPE 44 SP Empreendimentos Ltda.                 | 100,00%                              | Integral | 100,00%    | Integral |

(i) Referente a investidas extintas em 2023.

(ii) Referente a empresas cedidas em 2023.

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

#### **2.3 Moeda Funcional**

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

#### **2.4 Principais políticas contábeis**

##### **2.4.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

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

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

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

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

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

#### **2.4.4 Classificação e mensuração dos ativos financeiros**

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

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

##### **(i) Ativos financeiros**

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

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

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

###### ***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;



## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Desreconhecimento***

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

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

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

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).

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### ***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 21.

##### ***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 10

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

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

#### **(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.

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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".

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

#### **2.4.7 Investimentos**

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

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

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

#### **2.4.8 Imobilizado**

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

##### **Taxa de depreciação anual**

---

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

(i) As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo 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.

#### **2.4.9 Intangível**

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

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

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

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 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.

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

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

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

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

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4.14 Tributação

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

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

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

#### **2.4.15 Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.18 Resultado por ação**

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

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

#### **2.4.20 Informação por segmento**

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

##### **Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante**

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

##### **Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7**

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.



## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

#### 3 Caixa e equivalentes de caixa

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

|                            | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                            | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Caixa e bancos             | 508                 | 53                | 578                | 320               |
| Aplicações financeiras (i) | 2.107               | 6.153             | 2.248              | 7.968             |
| <b>Total</b>               | <b>2.615</b>        | <b>6.206</b>      | <b>2.826</b>       | <b>8.288</b>      |

(i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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

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

|                                    | <u>Consolidado</u> |                   |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                    | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Unidades concluídas                | 10.470             | 12.355            |
| Provisão para risco de crédito (a) | (7.102)            | (5.837)           |
| <b>Total</b>                       | <b>3.368</b>       | <b>6.518</b>      |
| Circulante                         | 1.200              | 1.073             |
| Não circulante                     | 2.168              | 5.445             |

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

| <u>Descrição</u>             | <u>Consolidado</u> |                   |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
|                              | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| <b>Vencidos</b>              |                    |                   |
| Vencidos até 30 dias         | 3                  | 39                |
| Vencidos de 31 a 120 dias    | 24                 | 78                |
| Vencidos há mais de 120 dias | 7.144              | 7.348             |
| <b>Total</b>                 | <b>7.171</b>       | <b>7.465</b>      |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Descrição                           | Consolidado   |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                     | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| <b>A vencer</b>                     |               |               |
| 2023                                | 1.133         | 1.152         |
| 2024                                | 995           | 895           |
| A partir de 2024                    | 1.171         | 2.843         |
| <b>Total</b>                        | <b>3.299</b>  | <b>4.890</b>  |
| <b>Total de vencidos e a vencer</b> | <b>10.470</b> | <b>12.355</b> |

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

|                                       | Consolidado    |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| <b>Saldos no início do exercício:</b> | <b>(5.837)</b> | <b>(5.691)</b> |
| (Adições) / Reversões                 | (1.265)        | (146)          |
| <b>Saldos no final do período:</b>    | <b>(7.102)</b> | <b>(5.837)</b> |

### 5 Imóveis a comercializar

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

| Empresa                                    | Empreendimento          | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|--|-------------------------|---------------|---------------|
| FICA Empreendimentos Imobiliários S.A. (b) | Cidade Paradiso         | 73.790        | 76.895        |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)    | Splendore Valqueire I   | -             | 89            |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)       | Link Office Mall & Stay | 1.100         | 4.060         |
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)       | Daltro Santos 02        | 2.187         | 2.218         |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)       | Daltro Santos 01        | 1.217         | 2.086         |
| Outros gastos com terrenos (c)             | -                       | 3.306         | 573           |
| <b>Total dos imóveis a comercializar</b>   |                         | <b>81.600</b> | <b>85.921</b> |

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

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

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

|  | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b>   | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2023</b>  | <b>31/12/2022</b> |
| Unidades concluídas                        | -                   | -                 | 1.100              | 7.173             |
| Estoque de terrenos                        | 77.055              | 76.895            | 89.142             | 81.913            |
| Provisão ao valor recuperável do ativo (i) | (3.265)             | -                 | (8.642)            | (3.165)           |
| <b>Total</b>                               | <b>73.790</b>       | <b>76.895</b>     | <b>81.600</b>      | <b>85.921</b>     |
| Circulante                                 | -                   | -                 | 1.100              | 4.966             |
| Não circulante                             | 73.790              | 76.895            | 80.500             | 80.955            |

### **Provisão ao valor recuperável de ativos:**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi realizada a baixa de R\$ 5.375 da provisão ao valor recuperável de ativos para as unidades em estoques referente ao empreendimento Link Office Mall & Stay, para refletir o preço real de mercado das unidades em estoque. Após a realização de laudo de avaliação na Companhia, foram realizadas as baixas de R\$ 3.265 nos estoques de terrenos disponíveis para venda, por conta da desvalorização de mercado.

## 6 Operações com partes relacionadas

### 6.1 Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

#### **Ativo - controladora**

| <b>Descrição</b>                 | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. | -                 | 500               |
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. | 2.236             | 2.132             |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. | 196               | 92                |
| <b>Total</b>                     | <b>2.432</b>      | <b>2.724</b>      |

#### **Passivo - consolidado**

| <b>Descrição</b>                     | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i) | 694               | 694               |
| CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i) | 322               | 322               |
| <b>Total</b>                         | <b>1.016</b>      | <b>1.016</b>      |

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

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6.2 Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

#### Ativo - controladora

| Descrição                               | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|---|--------------|--------------|
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (i)    | -            | 205          |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (ii) | 800          | 800          |
| CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (iii) | 228          | 225          |
| <b>Total</b>                            | <b>1.028</b> | <b>1.230</b> |

- (i) Reduções de capital já deliberadas e não pagas devido ao fluxo de caixa das SPE's.  
(ii) Valores de pagos pela Controladora a serem reembolsados.  
(iii) Dividendo deliberados a receber

#### Passivo - consolidado

| Descrição                             | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (i) | -          | 25         |
| CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. | -          | 3          |
| <b>Total</b>                          | <b>-</b>   | <b>28</b>  |

- (i) Reduções de capital a pagar a empresas não controladas, já deliberadas e não pagas a devido ao fluxo de caixa da SPE.

### 6.3 Mútuos - partes relacionadas

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

#### Ativo - controladora

| Descrição                         | Taxa   | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|--------|--------------|------------|
| CR2 Campinho Empreend. Ltda.      | 9%a.a. | 258          | 49         |
| CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.        | 9%a.a. | -            | 56         |
| CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.        | 9%a.a. | -            | 213        |
| CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. | 9%a.a. | -            | 69         |
| CR2 Construções Ltda.             | 9%a.a. | 5            | -          |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.   | 9%a.a. | 2            | -          |
| CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda      | 9%a.a. | -            | 286        |
| SPE 52 RJ Empreend. Ltda.         | 9%a.a. | -            | 19         |
| CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.     | 9%a.a. | 296          | 101        |
| CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.     | 9%a.a. | 419          | 3          |
| CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.     | 9%a.a. | 1.280        | 38         |
| CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.     | 9%a.a. | 142          | -          |
| CR2 Empreend. SPE-44 SP Ltda.     | 9%a.a. | 60           | -          |
| CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.     | 9%a.a. | -            | 15         |
| <b>Total</b>                      |        | <b>2.462</b> | <b>849</b> |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 64, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

#### Passivo - controladora

| <u>Descrição</u>                | <u>Taxa</u> | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u>   |
|---------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. | Poupança    | <u>6.452</u>        | <u>3.754</u>        |
| <b>Total</b>                    |             | <b><u>6.452</u></b> | <b><u>3.754</u></b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 259, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

#### 7 Outros ativos

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Créditos por avais e fianças honradas (a)       | -                   | -                 | 196                | 196               |
| Adiantamentos a fornecedores                    | 37                  | 37                | 38                 | 38                |
| Adiantamentos a SPE's em Constituição           | -                   | 139               | 41                 | 189               |
| Valores a receber por prestação de serviços (b) | -                   | 41                | -                  | 41                |
| Seguros a apropriar                             | 53                  | 49                | 54                 | 49                |
| Demais ativos                                   | <u>132</u>          | <u>38</u>         | <u>103</u>         | <u>74</u>         |
| <b>Total</b>                                    | <b><u>222</u></b>   | <b><u>304</u></b> | <b><u>432</u></b>  | <b><u>587</u></b> |
| Circulante                                      | 222                 | 304               | 432                | 586               |
| Não circulante                                  | -                   | -                 | -                  | 1                 |

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

(b) Provisão de valores a receber por prestação de serviço de gestão imobiliária em 02 empreendimentos da ZAEG Empreendimentos.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8 Investimentos

#### 8.1 Investimentos em controladas e coligadas

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

| <u>Período findo em:</u> | <u>Saldo inicial (i)</u> | <u>Aquisições (Baixas)</u> | <u>Dividendos</u> | <u>Outros (ii)</u> | <u>Resultado de equivalência</u> | <u>Saldo final (i)</u> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------|
| 31/12/2022               | 12.741                   | 220                        | -                 | 435                | (749)                            | 12.647                 |
| 31/12/2023               | 12.647                   | 186                        | (4.482)           | (1.664)            | (2.144)                          | 4.543                  |

(i) No período findo em 31 de dezembro de 2022, os investimentos em empresas que possuíam passivo a descoberto eram apresentados separadamente na rubrica “Outros passivos”. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os saldos de investimentos estão apresentados líquidos na rubrica de “Investimentos em controladas e coligadas”.

(ii) Valor referente a baixa de investimentos em empresas com passivo a descoberto devido a sua extinção no período findo em 30 de junho de 2023 (vide nota 2.2). No período findo em 31 de dezembro de 2022, o trata-se de capital a integralizar em empresas constituídas no final do exercício.

##### 8.1(b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2023:

|                                       | <u>Ativo</u>  | <u>Passivo</u> | <u>Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)</u> | <u>Resultado do período</u> |
|---------------------------------------|---------------|----------------|--|-----------------------------|
| CR2 Campinho Empreend. Ltda.          | 97            | 1.435          | (1.339)  | 146                         |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.   | 6.273         | 4.441          | 1.831  | 152                         |
| CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.            | 375           | 308            | 68   | 52                          |
| CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.            | 3.832         | 3.612          | 220  | (2.096)                     |
| CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.            | -             | -              | -  | (9)                         |
| CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.             | 5.220         | 2.394          | 2.826  | 496                         |
| CR2 Valqueire Empreend. Ltda.         | 194           | 161            | 33   | (50)                        |
| CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.            | 2.197         | 2.966          | (769)  | (635)                       |
| CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.            | 1.217         | 527            | 690  | (2)                         |
| CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.     | -             | -              | -  | (42)                        |
| CR2 Construções Ltda.                 | 45            | 5              | 40   | (52)                        |
| CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda          | -             | -              | -  | (110)                       |
| CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda | -             | -              | -  | (1)                         |
| CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.         | 272           | 296            | (24)   | (32)                        |
| CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.         | 399           | 422            | (23)   | (32)                        |
| CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.         | 1.346         | 1.418          | (72)   | (81)                        |
| CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.         | 140           | 142            | (2)  | (12)                        |
| CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.         | 23            | 14             | 9  | (1)                         |
| Green Ville 2 Empreend. Ltda          | -             | -              | -  | (1)                         |
| Green Ville 3 Empreend. Ltda          | -             | -              | -  | (1)                         |
| SPE 44 SP Empreend. Ltda.             | 97            | 98             | (1)  | (11)                        |
|                                       | <u>21.727</u> | <u>18.239</u>  | <u>3.487</u>                                     | <u>(2.322)</u>              |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|  | Equivalência patrimonial (Controladora) |              | Saldo de investimentos |               |
|--|---|--------------|------------------------|---------------|
|  | 31/12/2023                              | 31/12/2022   | 31/12/2023             | 31/12/2022    |
| CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)                                   | 146                                     | (232)        | (1.339)                | (1.485)       |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.                                | 152                                     | (215)        | 1.832                  | 1.680         |
| CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.   | 47                                      | (17)         | 61                     | 14            |
| CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.   | (2.096)                                 | (231)        | 220                    | 6.798         |
| CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)                                     | (9)                                     | (65)         | -                      | (17)          |
| CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.  | 496                                     | 284          | 2.825                  | 2.329         |
| CR2 Valqueire Empreend. Ltda.                                      | (50)                                    | (66)         | 123                    | 83            |
| CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i) e (ii)                              | (445)                                   | (94)         | (539)                  | (179)         |
| CR2 Empreend. SPE 35 Ltda. (ii)                                    | (1)                                     | (5)          | 483                    | 1.451         |
| CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)                              | (42)                                    | (25)         | -                      | -             |
| CR2 Construções Ltda.  | (1)                                     | (8)          | (1)                    | 91            |
| CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda                               | -                                       | -            | -                      | 10            |
| CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda                                | -                                       | -            | -                      | 10            |
| CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)                                   | (52)                                    | (58)         | 40                     | -             |
| CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda                              | (110)                                   | (1)          | -                      | 9             |
| SPE 52 RJ Empreend. Ltda.  | (1)                                     | (8)          | 9                      | 2             |
| CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.                                      | -                                       | (2)          | -                      | 8             |
| CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.                                      | (32)                                    | (1)          | (24)                   | 9             |
| CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.                                      | (32)                                    | (1)          | (23)                   | 19            |
| CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.                                      | (81)                                    | (1)          | (73)                   | 9             |
| CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.                                      | (12)                                    | (1)          | (3)                    | 9             |
| Green Ville 2 Empreend. Ltda                                       | (1)                                     | (1)          | -                      | 9             |
| Green Ville 3 Empreend. Ltda                                       | (1)                                     | (1)          | -                      | 9             |
| SPE 53 RJ Empreend. Ltda.  | -                                       | -            | -                      | 10            |
| SPE 44 SP Empreend. Ltda.  | (11)                                    | -            | (1)                    | 10            |
| Mais-valia de terrenos em combinação de negócios - SPE 34 e SPE 35 | -                                       | -            | 1.051                  | 1.051         |
| Outros   | (8)                                     | -            | (98)                   | 708           |
| <b>Total</b>   | <b>(2.144)</b>                          | <b>(749)</b> | <b>4.543</b>           | <b>12.647</b> |

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o investimento em empresas que possuíam passivo a descoberto era apresentado na rubrica "Outros passivos", sendo reapresentada na rubrica de "Investimentos em controladas e coligadas" no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9 Imobilizado e intangível (Consolidado)

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

|  | <b>Taxas médias depreciação e amortização</b> | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|---|--------------------|-------------------|
|  |   | <b>31/12/2023</b>  | <b>31/12/2022</b> |
| <b>Imobilizado</b>                         |   | <b>1.006</b>       | <b>891</b>        |
| <b>Imobilizado de uso</b>                  |   |                    |                   |
| Benfeitorias e sistema de segurança        | 1,67  | 12                 | 19                |
| Móveis e equipamentos de uso               | 0,83  | 192                | 74                |
| Equipamentos de informática                | 1,67  | 122                | 121               |
| Estande de Vendas (i)                      | Prazo de uso                                  | 10                 | 677               |
| <b>Ativo de direito de uso</b>             |   |                    |                   |
| Imóveis (ii)                               | 3,47  | 670                | -                 |
| <b>Intangível</b>                          |   | <b>176</b>         | <b>163</b>        |
| Intangível - softwares                     | Prazo da licença                              | 176                | 163               |
| <b>Depreciação e amortização acumulada</b> |   | <b>(326)</b>       | <b>(69)</b>       |
| <b>Total</b>                               |   | <b>856</b>         | <b>985</b>        |

(i) Estande referente a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. e CR2 Empreend. SPE 35 Ltda., baixado devido a postergação do lançamento dos empreendimentos e consequente cancelamento do contrato de locação do terreno onde ele foi construído. As benfeitorias ficaram no terreno, conforme previsto em contrato.

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



## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| <u>Consolidado</u>                  | <u>Saldo em<br/>31/12/2022</u> | <u>Adições/<br/>(Baixas)</u> | <u>Depreciação e<br/>amortização</u> | <u>Saldo em<br/>31/12/2023</u> |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Imobilizado</b>                  | <b>836</b>                     | <b>125</b>                   | <b>(234)</b>                         | <b>727</b>                     |
| <b>Imobilizado de uso</b>           |                                |                              |                                      |                                |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 12                             | 2                            | (3)                                  | 11                             |
| Móveis e equipamentos de uso        | 59                             | 119                          | (16)                                 | 162                            |
| Equipamentos de informática         | 88                             | -                            | (24)                                 | 64                             |
| Estande de Vendas                   | 677                            | (666)                        | -                                    | 11                             |
| <b>Ativo de direito de uso</b>      |                                |                              |                                      |                                |
| Imóveis                             | -                              | 494                          | (139)                                | 355                            |
| Imóveis (Custos iniciais)           | -                              | 176                          | (52)                                 | 124                            |
| <b>Intangível</b>                   | <b>149</b>                     | <b>13</b>                    | <b>(33)</b>                          | <b>129</b>                     |
| Intangível - Softwares              | 149                            | 13                           | (33)                                 | 129                            |
| <b>Total</b>                        | <b>985</b>                     | <b>138</b>                   | <b>(267)</b>                         | <b>856</b>                     |

### Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de dezembro de 2022

| <u>Consolidado</u>                  | <u>Saldo em<br/>31/12/2021</u> | <u>Adições</u> | <u>Depreciação e<br/>amortização</u> | <u>Saldo em<br/>31/12/2022</u> |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Imobilizado</b>                  | <b>171</b>                     | <b>706</b>     | <b>(41)</b>                          | <b>836</b>                     |
| <b>Imobilizado de uso</b>           |                                |                |                                      |                                |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 11                             | 2              | (1)                                  | 12                             |
| Móveis e equipamentos de uso        | 66                             | -              | (19)                                 | 47                             |
| Sistema de processamento de dados   | 94                             | 27             | (21)                                 | 100                            |
| Stand de vendas                     | -                              | 677            | -                                    | 677                            |
| <b>Intangível</b>                   | <b>35</b>                      | <b>128</b>     | <b>(14)</b>                          | <b>149</b>                     |
| Intangível - Softwares              | 35                             | 128            | (14)                                 | 149                            |
| <b>Total</b>                        | <b>206</b>                     | <b>834</b>     | <b>(55)</b>                          | <b>985</b>                     |

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10 Contas a pagar e Passivos de arrendamento

#### 10.1 Contas a pagar - terceiros

É composto como segue:

|  | Controladora |              | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Taxa de Decoração  | -            | -            | -            | 210          |
| Distratos a pagar (b)  | -            | -            | 628          | 733          |
| Outras despesas administrativas a pagar                      | 113          | 147          | 114          | 320          |
| Provisão para garantia (vide Nota 13)                        | -            | -            | -            | 831          |
| Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (a)           | 2.800        | 2.800        | 2.800        | 2.800        |
| Outras contas a pagar - fornecedores de materiais e serviços | 306          | -            | 565          | 284          |
| <b>Total</b>   | <b>3.219</b> | <b>2.947</b> | <b>4.107</b> | <b>5.178</b> |
| Circulante   | 419          | 147          | 1.307        | 1.547        |
| Não circulante   | 2.800        | 2.800        | 2.800        | 3.631        |

(a) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (Nota 6). Na permuta da SPE 34 serão entregues 12 unidades até 30 de outubro de 2025 e na SPE 35 são 13 unidades até 30 de dezembro de 2024.

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

(c) Referente a contratos de locação de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro pelo prazo de 03 anos e 02 anos respectivamente, corrigidos anualmente pelo IGP-M.

#### 10.2 Passivos de arrendamento

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

|                                  | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Obrigações de Arrendamento       |              |            |             |            |
| Contratos de locação - Imóveis   | 375          | -          | 375         | -          |
| AVP contratos de locação a pagar | (17)         | -          | (17)        | -          |
| <b>Total</b>                     | <b>358</b>   | <b>-</b>   | <b>358</b>  | <b>-</b>   |
| Circulante                       | <b>168</b>   | -          | <b>168</b>  | -          |
| Não circulante                   | 190          | -          | 190         | -          |

Em 2023 foi celebrado contrato de locação de dois imóveis, do qual foi avaliada a taxa de desconto de 4,75% ao mês. Um imóvel em São Paulo para a nova sede da Companhia e o outro no Rio de Janeiro para uma Filial. A duração destes contratos é até 28 de fevereiro de 2026 para a sede de São Paulo e 17 de março de 2026 para a filial do Rio de Janeiro.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

|                     | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                     | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Até 30 dias         | 15                  | -                 | 15                 | -                 |
| Entre 31 a 90 dias  | 30                  | -                 | 30                 | -                 |
| Entre 91 a 365 dias | 136                 | -                 | 136                | -                 |
| Entre 01 e 02 anos  | 167                 | -                 | 167                | -                 |
| Entre 02 e 04 anos  | 27                  | -                 | 27                 | -                 |
| <b>Total</b>        | <b>375</b>          | <b>-</b>          | <b>375</b>         | <b>-</b>          |

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
|  | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2023</u>  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022:</b>     | -                   | -                  |
| Adições / (Reversões) de arrendamento        | 494                 | 494                |
| Pagamentos efetuados                         | (141)               | (59)               |
| Juros reconhecidos no resultado do exercício | 5                   | 5                  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023:</b>     | <b>358</b>          | <b>358</b>         |

### 11 Provisão para riscos processuais (Consolidado)

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

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

|                        | <u>Depósitos judiciais</u> |                   | <u>Contingências</u> |                   |
|------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                        | <u>31/12/2023</u>          | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>    | <u>31/12/2022</u> |
| Causas cíveis (b)      | 418                        | 2.160             | 3.171                | 4.798             |
| Causas trabalhistas    | -                          | -                 | -                    | 200               |
| Causas tributárias (a) | 3.917                      | 4.153             | 3.917                | 3.917             |
| <b>Total</b>           | <b>4.335</b>               | <b>6.313</b>      | <b>7.088</b>         | <b>8.915</b>      |

(a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). O valor total depositado é de R\$ 3.917 em 31 de dezembro 2023 e de 2022.

Além disso, a Companhia interpôs outro mandado de segurança, para discutir a validade do § 1º do art. 3º da Lei nº 9.718, de 27.11.1998, que determinou a incidência do PIS e da COFINS sobre outras receitas que não aquelas decorrentes exclusivamente de venda de mercadoria e prestação de serviço a partir de novembro de 2000, buscando afastar a incidência do PIS e da COFINS sobre as outras receitas brutas que não as referentes exclusivamente às vendas de mercadorias e serviços. Referente a esse processo, a Companhia possui em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 depósitos judiciais no valor de R\$ 236.

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

Devido ao extenso período de tramitação das contingências judiciais cíveis, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia, realizou a baixa de depósitos judiciais no valor de R\$ 2.460, sendo R\$ 1.080 baixados contra a provisão já existente e R\$ 1.380 aumentando a provisão para perda. Esses depósitos são referentes a causas judiciais com estimativa de perda possível e provável perda.

Os desembolsos financeiros ou compensações com depósitos judiciais já efetuados referentes a ações judiciais, estão previstos como segue:

|              | <u>Consolidado</u>  |
|--------------|---------------------|
|              | <u>31/12/2023</u>   |
| Até 2024     | 3.418               |
| Após 2024    | <u>3.670</u>        |
| <b>Total</b> | <b><u>7.088</u></b> |

As contingências classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

|                      | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u>  |                     |
|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                      | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u>   |
| Contingências cíveis | <u>108</u>          | <u>269</u>        | <u>1.670</u>        | <u>3.981</u>        |
| <b>Total</b>         | <b><u>108</u></b>   | <b><u>269</u></b> | <b><u>1.670</u></b> | <b><u>3.981</u></b> |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12 Patrimônio líquido

#### 12.1 Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

#### 12.2 Resultado por ação

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

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

|   | <u>01/01/2023 a</u><br><u>31/12/2023</u> | <u>01/01/2022 a</u><br><u>31/12/2022</u> |
|---|--|--|
| <b>Numerador básico</b>                                   |  |  |
| Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia | (12.659)                                 | (7.507)                                  |
| <b>Denominador básico</b>                                 |  |  |
| Média ponderada de ações (Milhares)                       | 2.422                                    | 2.422                                    |
| <b>Resultado básico por ação - em Reais</b>               | <u>(5,23)</u>                            | <u>(3,10)</u>                            |
| <b>Resultado diluído por ação - em Reais</b>              | <u>(5,23)</u>                            | <u>(3,10)</u>                            |

### 13 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>31/12/2023</u> | <u>Consolidado</u><br><u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|---|
| Receitas por incorporação e venda - Controladas que aderiram ao RET | 2.263             | 4.113                                   |
| <b>Receita operacional bruta</b>                                    | <u>2.263</u>      | <u>4.113</u>                            |
| Tributos sobre vendas (a)   | 320               | (32)                                    |
| <b>Receita líquida</b>  | <u>2.583</u>      | <u>4.081</u>                            |
| <b>Custo das unidades vendidas</b>                                  | <u>(1.939)</u>    | <u>(3.540)</u>                          |
| <b>Lucro bruto</b>  | <u>644</u>        | <u>541</u>                              |

(a) Reversão de tributos em razão do incremento da PECLD sobre vendas antigas do empreendimento Link.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14 Custos e despesas por natureza

|   | Controladora |              | Consolidado  |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Indenizações judiciais                    | 28           | -            | 375          | 1.023        |
| Condomínios                               | -            | 58           | -            | 60           |
| Consultoria jurídica                      | 440          | 387          | 461          | 399          |
| Consultoria financeira                    | 174          | 385          | 174          | 394          |
| Consultoria de RH                         | -            | 17           | -            | 17           |
| Transportes                               | 68           | 126          | 68           | 131          |
| Emolumentos judiciais e cartorários       | 123          | 147          | 209          | 321          |
| Processamento de dados                    | 48           | 476          | 48           | 477          |
| Publicações                               | 90           | 87           | 90           | 95           |
| Seguros                                   | 63           | 63           | 63           | 63           |
| Manutenção e obras administrativas        | 378          | 111          | 379          | 111          |
| Serviços de vigilância e segurança        | 77           | -            | 83           | 154          |
| Custódia de títulos e valores mobiliários | 81           | 77           | 81           | 77           |
| Despesas de ocupação                      | 183          | 153          | 236          | 153          |
| Market Makers                             | -            | -            | -            | -            |
| Assistência técnica                       | -            | 13           | 2            | 18           |
| Despesas de Marketing                     | -            | 80           | -            | 132          |
| Outras despesas administrativas           | 338          | 334          | 314          | 506          |
| <b>Total</b>                              | <b>2.091</b> | <b>2.514</b> | <b>2.583</b> | <b>4.131</b> |

### 15 Resultado financeiro, líquido

|                                      | Controladora |              | Consolidado  |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| <b>Receitas financeiras</b>          |              |              |              |              |
| Aplicações financeiras               | 449          | 718          | 572          | 1.259        |
| Juros sobre mútuos                   | 64           | 20           | 425          | -            |
| Consultoria financeira               | 53           | 643          | 66           | 650          |
|                                      | <b>566</b>   | <b>1.381</b> | <b>1.063</b> | <b>1.909</b> |
| <b>Despesas financeiras</b>          |              |              |              |              |
| Juros sobre mútuos                   | (259)        | (114)        | (348)        | -            |
| Outras despesas financeiras          | (41)         | (13)         | (68)         | (34)         |
|                                      | <b>(300)</b> | <b>(127)</b> | <b>(416)</b> | <b>(34)</b>  |
| <b>Resultado financeiro, líquido</b> | <b>266</b>   | <b>1.254</b> | <b>647</b>   | <b>1.875</b> |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16 Outras receitas (Despesas) operacionais

|   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Rendas de aluguéis (a)                            | -            | -          | 4           | 114        |
| Renda de exploração de estacionamento (b)         | -            | 220        | -           | 364        |
| Outras receitas operacionais                      | 85           | 9          | 297         | 8          |
| Provisão para garantia de obras - reversão        | -            | -          | 831         | -          |
| Extinção e alienação de empresas (d)              | (598)        | -          | (598)       | -          |
| Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas | -            | -          | (246)       | -          |
| Reversão de provisão para taxa de decoração (c)   | -            | -          | -           | 370        |
| Outras despesas operacionais                      | 13           | -          | 593         | (578)      |
| <b>Total</b>                                      | <b>(500)</b> | <b>229</b> | <b>881</b>  | <b>278</b> |

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais do Link Offices, que estavam no estoque, mantidas para venda, mas foram alugadas até sua comercialização. Em 2023 todas as unidades para este fim foram vendidas

(b) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.

(c) Reversão da provisão para pagamento de taxa de decoração do empreendimento Link, em função do desfazimento parcial do condomínio realizados em 2019 e 2020.

(d) Reconhecimento de prejuízos decorrente da cessão e extinção de empresas no período (vide Nota 2.2)

### 17 Tributação

#### 17.1 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 2023 e de 2022:

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17.1(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:

| <b>'Descrição</b>  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social das operações continuadas</b>      | <b>(11.500)</b>   | <b>(5.828)</b>    |
| Alíquota nominal combinada do imposto de renda e contribuição social - %                       | 34%               | 34%               |
| <b>Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação</b>                       | <b>(3.910)</b>    | <b>(2.552)</b>    |
| Equivalência patrimonial   | 4.213             | 749               |
| Diferenças temporárias e prejuízo fiscal para as quais nenhum imposto diferido foi reconhecido | (303)             | (1.803)           |
| <b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>                                  | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

### 17.1(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).

|   | <b>31/12/2023</b>            |                                  | <b>31/12/2022</b>            |                                  |
|---|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|   | <b>Imposto de renda - 8%</b> | <b>Contribuição social - 12%</b> | <b>Imposto de renda - 8%</b> | <b>Contribuição social - 12%</b> |
| Receita bruta de venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário - Presumido | 17                           | 25                               | 62                           | 62                               |
| Receita bruta presumida   |                              |                                  | 5                            | 7                                |
| Outras receitas   | 551                          | 551                              | 625                          | 625                              |
| <b>Base de cálculo</b>  | <b>568</b>                   | <b>576</b>                       | <b>692</b>                   | <b>694</b>                       |
| Alíquotas   | 15%                          | 9%                               | 15%                          | 9%                               |
| Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual                                 | 10%                          | -                                | 10%                          | -                                |
| Despesas de IRPJ e CSLL das controladas - Presumido   | (118)                        | (52)                             | (134)                        | (57)                             |
| Diferenças permanentes  | 118                          | 52                               | 17                           | (27)                             |
| Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas - Presumido                                | -                            | -                                | (117)                        | (84)                             |
| Despesa de IRPJ e CSLL das controladas - RET  | -                            | -                                | (30)                         | (15)                             |
| <b>Total de despesa de IRPJ e CSLL</b>  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                         | <b>(147)</b>                 | <b>(99)</b>                      |



## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17.2 Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

|                | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>31/12/2023</b>  | <b>31/12/2022</b> |
| IRPJ           | 84                 | 96                |
| CSLL           | 44                 | 51                |
| PIS            | 25                 | 13                |
| COFINS         | 115                | 145               |
| <b>Total</b>   | <b>268</b>         | <b>305</b>        |
| Circulante     | 268                | 51                |
| Não circulante | -                  | 254               |

### 18 Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

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

Até 31 de dezembro de 2023, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.883 (R\$ 1.844 em 31 de dezembro de 2022). Essas remunerações são assim compostas:

|                                  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Conselho de Administração</b> |                   |                   |
| Remuneração-base                 | 384               | 377               |
| <b>Diretoria</b>                 |                   |                   |
| Remuneração-base                 | 1.499             | 1.467             |
| <b>Total</b>                     | <b>1.883</b>      | <b>1.844</b>      |

### 19 Instrumentos financeiros

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

#### 19.1 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.

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 19.2 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.

#### 19.3 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 2023 e de 2022 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

#### 19.4 Análise de sensibilidade

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

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

Cenário atual: refere-se ao cenário real em 31 de dezembro de 2023;

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 24 de janeiro de 2024, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro como Banco Central e CETIP.

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

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

| Indexadores                                  | Risco         | 31/12/2023    | Período até 31 de dezembro de 2024 |                  |                   |                    |                   |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  |               | Cenário atual | Cenário base                       | Cenário I (-50%) | Cenário II (-25%) | Cenário III (+25%) | Cenário IV (+50%) |
| CDI  | Varição CDI   | 0,1165        | 0,11650                            | 0,05825          | 0,0874            | 0,1456             | 0,1748            |
| IGP-M  | Varição IGP-M | -0,0318       | -0,0318                            | -0,01590         | -0,0239           | -0,0398            | -0,0477           |
| INCC   | Varição INCC  | 3,3200        | 3,32000                            | 1,66000          | 2,4900            | 4,1500             | 4,9800            |
| Ativos financeiros                           |               | 31/12/2023    | Período até 31 de dezembro de 2024 |                  |                   |                    |                   |
| Operação                                     | Risco         | Cenário atual | Cenário base                       | Cenário I (-50%) | Cenário II (-25%) | Cenário III (+25%) | Cenário IV (+50%) |
| Aplicações financeiras de liquidez imediata  | Varição CDI   | 2.248         | 2.248                              | 2.117            | 2.052             | 2.575              | 2.641             |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis | Varição IGP-M | 3.368         | 3.368                              | 3.422            | 3.448             | 3.234              | 3.207             |
|  |               |               | <b>5.616</b>                       | <b>5.539</b>     | <b>5.500</b>      | <b>5.809</b>       | <b>5.848</b>      |
| Efeito de ganho (Perda)                      |               |               |                                    | <b>(77)</b>      | <b>(116)</b>      | <b>193</b>         | <b>232</b>        |
| Efeito de ganho (Perda), líquido             |               |               |                                    | <b>(77)</b>      | <b>(116)</b>      | <b>193</b>         | <b>232</b>        |

## Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2023.

#### 20 Gerenciamento de risco

##### Sistema de controle de risco

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

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

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

##### Riscos operacionais

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

##### Risco de taxa de juros

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

#### 21 Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2023 está demonstrada a seguir:

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

## **Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **22 Avais e garantias**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

### **23 Eventos subsequentes**

De acordo com o Fato Relevante publicado pela Companhia em 22 de março de 2023, o Sr. NEWMAN CARDOSO DO AMARAL BRITO, apresentou ao Conselho de Administração uma carta de renúncia aos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Operações, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores. A referida renúncia foi apreciada na Reunião de Conselho de Administração, oportunidade na qual o Diretor MATHEUS REZENDE GOMES DEOTTI assumiu interinamente os cargos do renunciante, até que o conselho se reúna novamente para eleger um novo diretor, em até 30 dias, na forma do Estatuto Social.

\* \* \*