

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T23

São Paulo, 14 de novembro de 2023 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A, anuncia seus resultados do terceiro trimestre (3T23). As demonstrações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia (“demonstrações contábeis intermediárias”) são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Maria Amelia Marques

Diretora Financeira e de relação com investidores

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminamos o terceiro trimestre em linha com nosso planejamento, apesar de algumas condições adversas, mas comuns para o segmento residencial popular. Já percorremos um importante caminho em direção aos objetivos traçados para a Companhia e conseguimos a primeira aprovação de projeto no 2T23 no prazo de previsto na nossa nova tese, superando assim mais uma dúvida que poderia haver por parte dos acionistas. Seguimos com os processos de *due diligence* relativos aos novos terrenos para cumprirmos os objetivos de vendas e lançamentos dos próximos anos. Passada a fase da *due diligence*, estamos finalizando a aprovação do segundo empreendimento que está na esteira de novos projetos da Companhia. Continuamos com a convicção que com estas características de lançamentos, conseguiremos maximizar o retorno para a Companhia e seus acionistas com empreendimentos situados na região metropolitana de São Paulo. Acreditamos que temos condições de suprir a grande demanda da região, oferecendo empreendimentos de qualidade diferenciada, com preços competitivos e a assinatura da nova marca Companhia.

Continuamos com o foco em nosso modelo de desenvolvimento que abrange:

- 1. Projetos com VGV de aproximadamente R\$ 60 MM – R\$ 80 MM:** Acreditamos que projetos menores tendem a ser mais rentáveis, apesar da tese ser menos escalável. Como uma das variáveis mais importante no segmento imobiliário é a compra do terreno, focamos em terrenos menores evitando assim, a concorrência com players mais capitalizados que sempre buscam por VGVs maiores.
- 2. Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que as pessoas, principalmente os mais jovens, tem dependido cada vez menos de carros próprios, portanto a localização é uma das características mais importantes na decisão de compra desse cliente. Por isso, procuramos desenvolver projetos localizados num raio de até 500 metros das estações de metrô.
- 3. Viabilidades extremamente conservadoras:** Em momentos econômicos e sociais incertos, buscamos ser ainda mais atentos às premissas utilizadas nos estudos de viabilidade para aquisição de terrenos, de forma que nossos negócios tenham maior rentabilidade e menor risco de liquidez. Continuamos cuidadosos nas projeções de preço de venda e custos de obra.
- 4. Ciclo rápido:** Com a alta volatilidade do custo de capital visto nos últimos meses, o ciclo completo do ativo se torna um dos principais pontos chaves na rentabilidade do negócio imobiliário. Nosso ciclo, desde a compra do terreno até a entrega das obras, continua sendo um dos mais curtos do mercado. Não temos intenção de construir *landbank* de médio/longo prazo com já vimos muito nos ciclos anteriores do mercado de incorporadoras. Nosso objetivo continua sendo a busca de terrenos para lançar em até 12 meses após a assinatura da promessa de compra e venda.

Neste momento de escolhas mais conservadoras e por projetos *high yield*, entendemos que os nossos negócios têm escalabilidade limitada e por isso optamos por crescer em patamares controlados, visando sempre manter o nosso DNA.

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 3º trimestre de 2023 totalizaram R\$ 1,8 milhões contra R\$ 2,8 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 36% em relação ao período comparado. Essa redução era esperada pois durante o ano de 2022 tivemos um importante dispêndio de caixa para a reestruturação da Companhia.

O resultado líquido no trimestre foi negativo em R\$ 5,2 milhões, frente a um resultado negativo de R\$ 1,9 milhões no mesmo período do ano de 2022. Parte dessa variação, explica-se pelo aumento da provisão para perda no Contas a receber do empreendimento Link, especificamente referente a vendas antigas de unidades do condomínio. E, além disso, efetuamos um incremento no *impairment* das unidades em estoque desse mesmo empreendimento, visando acelerar as vendas e conseqüentemente zerar os estoques. Ainda, houve um aumento da provisão para perda em ações judiciais, decorrente da baixa contábil de depósitos judiciais devido a antiguidade de vários processos ainda sem o trânsito em julgado. Importante salientar que esta variação de resultado teve apenas efeito contábil sem impacto no caixa. A manutenção do caixa e contínuas reduções de custos e despesas continuam sendo um dos principais objetivos do ano.

O estoque de terrenos da Companhia finalizou o trimestre em aproximadamente R\$ 1,6 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No terceiro trimestre de 2023, intensificamos nossos esforços para dar liquidez a essas unidades, com redução do valor de tabela, aumentando a velocidade as vendas, gerando caixa para a Companhia e reduzindo despesas dos ativos em estoque. Assim, conseguimos diminuir lentamente o custo de capital da Companhia.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa, nem grandes provisões de perdas judiciais e questões tributárias.

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

Atenciosamente,

A Administração

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o trimestre com R\$ 4 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no mesmo período de 2022 e sem variação em relação ao trimestre anterior. Apesar da diminuição em relação ao 3T22, continuamos mantendo preocupação constante para que o caixa livre seja suficiente para as obrigações de curto e médio prazo enquanto finalizamos a estruturação de capital ideal para custear as fases iniciais dos novos projetos, de forma que os fluxos gerados por esses empreendimentos sejam suficientes para suprir as necessidades futuras de caixa para o crescimento orgânico projetado para a Companhia
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Nova Iguaçu, com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 77 milhões. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com 2 avaliações independentes feita por consultorias renomadas. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está avaliando novas estruturas para dar liquidez a esse terreno e gerar retorno aos seus acionistas, tais como negociações de venda através de permuta financeira ou oferecer as matrículas em garantia para operações financeiras dos novos projetos.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 1,6 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca. No terceiro trimestre de 2023, intensificamos nossos esforços de venda dessas unidades em estoque, com redução do valor de tabela, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.

Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:



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

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no trimestre totalizaram R\$ 1,8 milhões versus R\$ 2,8 milhões (ex-provisão para gratificação) no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 36% em relação ao período comparativo.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhão contra R\$ 0,5 milhão no mesmo período do ano anterior, variação relevante devido ao menor nível de caixa em 2023.

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- A Companhia apresentou resultado líquido no trimestre de -R\$ 5,2 milhões, frente -R\$ 1,9 milhões no mesmo período do ano de 2022. Parte dessa variação, explica-se pelo aumento da provisão para perda no Contas a receber do empreendimento Link, especificamente referente a vendas antigas de unidades que estão em condomínio. Além disso, efetuamos um incremento no *impairment* das unidades em estoque visando acelerar as vendas. Ainda, houve um aumento da provisão para perda em ações judiciais, decorrente da baixa contábil de depósitos judiciais devido a antiguidade de vários processos ainda sem o trânsito em julgado. Reforçamos que essa variação de resultado se refere apenas a baixas contábeis, não gerando efeito negativo no caixa.



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	1.827	2.062	1.662	3.379
Custo de incorporação e venda de imóveis	(1.463)	(1.463)	(1.854)	(3.091)
Lucro (prejuízo) bruto	364	599	(192)	288
Despesas gerais e administrativas				
Despesas de pessoal	(668)	(2.288)	(923)	(2.569)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(463)	(1.347)	(539)	(1.348)
Provisão para Gratificações	-	-	(272)	(812)
Outras despesas administrativas	(662)	(2.224)	(1.387)	(3.970)
Despesas tributárias	98	79	(35)	(153)
Despesas com vendas	(17)	(574)	(101)	(124)
Depreciação e amortização	(59)	(190)	(13)	(38)
Ganhos na alienação de investimentos	-	3	-	-
Provisões operacionais	(3.945)	(3.996)	649	635
Outras receitas/(despesas) operacionais	24	(619)	(60)	678
Resultado operacional	(5.692)	(11.156)	(2.681)	(7.701)
Resultado financeiro	91	512	488	1.777
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(5.236)	(10.045)	(2.385)	(5.636)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(17)	(32)	(102)	(214)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	-	7	-	-
Prejuízo no período	(5.253)	(10.076)	(2.487)	(5.850)
Acionistas controladores	(5.247)	(9.880)	(2.468)	(5.828)
Acionistas não controladores	(5)	(195)	(19)	(22)
	(5.252)	(10.075)	(2.487)	(5.850)

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

Ativo	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.983	8.288
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.693	1.073
Contas a receber de terceiros	-	87
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-
Valores a receber – partes relacionadas	-	-
Imóveis a comercializar	1.668	4.966
Adiantamentos	4	7
Impostos e contribuições a compensar	444	360
Outros ativos	521	586
Total do ativo circulante	8.313	15.367
Ativo não circulante		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.150	5.445
Imóveis a comercializar	82.984	80.955
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Depósitos Judiciais	4.153	6.313
Outros ativos	-	1
	89.287	92.714
Investimentos em controladas e coligadas	-	-
Imobilizado	783	836
Intangível	125	149
	908	985
Total do ativo não circulante	90.195	93.699
Total do ativo	98.507	109.066

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido		
Passivo circulante		
Cessão de créditos imobiliários	8	8
Provisões tributárias	300	713
Impostos com recolhimentos diferidos	119	51
Contas a pagar - terceiros	2.904	1.547
Valores a pagar – partes relacionadas	-	-
Redução de capital	25	28
Passivos de Arrendamento	167	-
Total do passivo circulante	3.523	2.347
Passivo não circulante		
Mútuos a pagar	-	-
Passivos contingentes	7.936	8.915
Impostos com recolhimentos diferidos	152	254
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	1.016
Contas a pagar - terceiros	2.821	3.631
Passivos de Arrendamento	233	-
Total do passivo não circulante	12.157	13.816
Patrimônio líquido		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(39.822)	(29.941)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	82.855	92.735
Participações de não controladores	(27)	168
	82.827	92.903
Total do passivo e patrimônio líquido	98.508	109.066

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.044)	(5.636)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	190	38
Impostos diferidos	(483)	-
Outras (receitas)/ despesas administrativas	2.396	-
Provisão para gratificações	-	270
Perdas por desvalorização de ativos (<i>impairment</i>)	1.024	-
Provisões operacionais	512	(635)
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.184	(308)
Contas a receber de terceiros	87	341
Imóveis a comercializar	245	2.357
Impostos e contribuições a compensar	(84)	517
Outros ativos	(170)	(709)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar – terceiros	547	501
Provisões tributárias	42	8
Outros	1	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	(39)	(86)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(4.592)	(3.341)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	287	(89)
Stand de Vendas	-	(605)
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	287	(694)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	69
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	-	69
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.305)	(3.966)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	8.288	14.260
No final do período	3.983	10.294
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.305)	(3.966)
Transações que não afetam o caixa		
Ativo de direito de uso	494	-
Passivo de arrendamento	(494)	-
Baixa de estande de vendas	(677)	-
Provisão para pagamento de taxa de decoração	(210)	-
Baixa de depósitos judiciais	(2.689)	-

AVISOS LEGAIS

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

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

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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