

Relatório da Administração

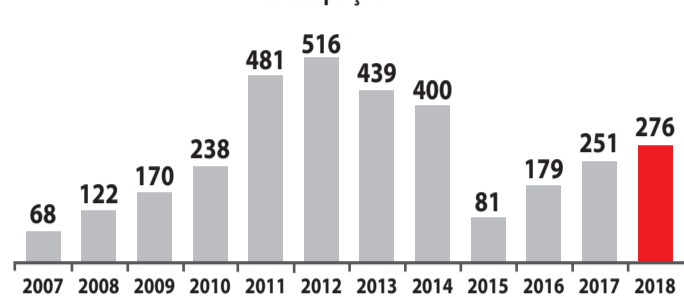
A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade. A Companhia privilegiou sua estratégia de liquidez, revisando o seu plano de lançamentos, mantendo a ênfase na venda de estoques dos Empreendimentos, minimizando os distratos e reduzindo o endividamento. Em 2018 a Fibra priorizou o desenvolvimento de empreendimentos comerciais/corporativos, bem como de glebas para implantação de loteamentos, e focou a preparação dos empreendimentos residenciais a serem lançados em 2019. Em 2018, a Companhia: • lançou dois empreendimentos residenciais e um loteamento, com VGV total de R\$ 276

milhões (crescimento de 10,0% em relação a 2017), em São Paulo (SP) e São Roque (SP), respectivamente; • comercializou R\$ 285 milhões e rescindiu apenas R\$ 7 milhões (líquidos de vendas e trocas); • entregou 403 unidades em São Paulo (SP) e Campinas (SP); • encerrou o ano com um estoque de terrenos com VGV potencial de R\$ 3,1 bilhões, localizados em São Paulo, (Capital e Interior), Rio de Janeiro e Fortaleza. A Companhia vislumbra um novo ciclo de crescimento do mercado imobiliário, ainda que em ritmo inferior aos níveis verificados de 2005-14. Além do ambiente econômico ainda em recuperação, restrições urbanísticas e ambientais mais severas poderão influir na velocidade de produção de novos Empreendimentos. Por outro lado, novos hábitos e estilos de vida, de consumo e de investimento,

criarão oportunidades para o mercado imobiliário. Tendo em vista essas novas perspectivas, a Fibra Experts ratifica sua estratégia de liquidez e busca por rentabilidade, atuando nos três segmentos - Residencial I Corporativo I Urbanismo - identificando oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos de média e alta renda nos mercados de São Paulo e do Rio de Janeiro, além do desenvolvimento da gleba da Unidade IV, em Fortaleza (CE).

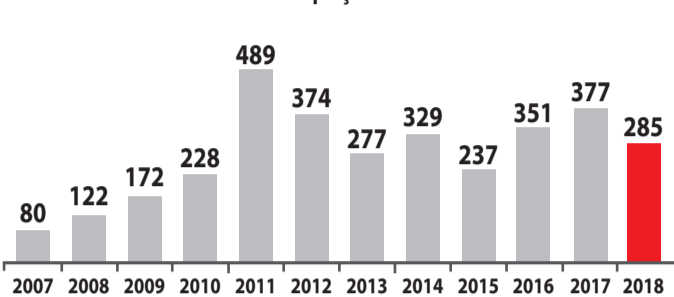
VGV de Lançamentos (em R\$ MM)

Participação Fibra

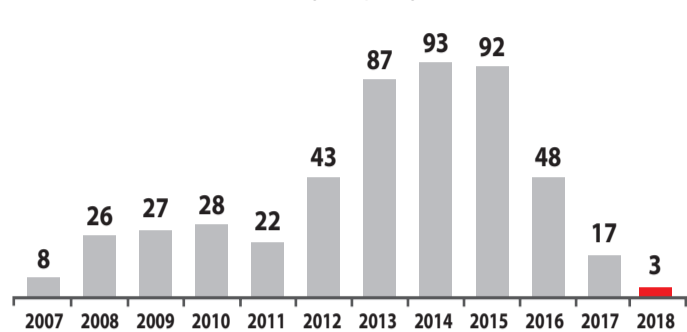


Vendas Brutas Contratadas (em R\$ MM)

Participação Fibra



EBITDA (em R\$ MM)



Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017		2018	2017	2018	2017
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	4	112	89	63.577	32.871				
Contas a receber	5	99	130	109.456	161.889	9	25.000	25.049	108.271
Imóveis a comercializar	6	13	13	317.894	274.297				635
Imóveis mantidos para venda				610	610				1.370
Dividendos a receber	7		13		13	11.b			4.322
Outros ativos		1.087	1.124	4.035	5.165				930
Total do ativo circulante		1.311	1.369	495.572	474.845				25.030
Não circulante									
Contas a receber	5	13		27.187	10.393	10	1	2	11.150
Imóveis a comercializar	6			132.894	222.141		462	463	4.244
Outros ativos		1.136	1.104	2.232	2.191	8/13.c	157	120	157
Investimentos		469.642	494.128	13.607	33.847		25.620	25.635	170.219
Imobilizado líquido	8			3.898	7.378				
Total do ativo não circulante		470.791	495.232	179.818	275.950				16.800
Total do ativo		472.102	496.601	675.390	750.795				100.774
Passivo									
Circulante									
Fornecedores								1	14.110
Empréstimos e financiamentos						9	25.000	25.049	108.271
Obrigações trabalhistas e tributárias									635
Impostos e contribuições a recolher									2.213
Tributos correntes com recolhimento diferido									6.109
Provisões sociais e fiscais									930
Terrenos a pagar						10			25.030
Adiantamento de clientes						12	1	2	11.150
Outros passivos							462	463	4.244
Dividendos a pagar							157	120	157
Total do passivo circulante							25.620	25.635	170.219
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos						9	16.681	41.667	56.273
Tributos correntes com recolhimento diferido						11.b			1.139
Terrenos a pagar						10			
Adiantamento de clientes						12			16.800
Total do passivo não circulante							16.681	41.667	74.212
Patrimônio líquido									
Capital social						13.a	241.113	241.113	241.113
Reserva de lucros						13.b	188.688	188.186	188.688
Total do patrimônio líquido							429.801	429.299	429.801
Participação de não controladores									1.158
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores							429.801	429.299	430.959
Total do passivo e patrimônio líquido		472.102	496.601	675.390	750.795		472.102	496.601	750.795

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

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação em reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida				
14			185.655	247.066
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados				
15		(90)	(136.041)	(187.784)
Lucro bruto				
		182	49.614	59.282
(Despesas) receitas operacionais				
Gerais e administrativas	16	(168)	(126)	(22.931)
Comerciais	17		(3)	(20.915)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	18	(2)	(546)	(4.401)
Equivalência patrimonial	8.c	3.889	6.074	693
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		3.719	5.581	2.060
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	19	16	15	11.609
Despesas financeiras	19	(3.076)	(5.089)	(8.903)
		(3.060)	(5.074)	2.706
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		659	507	4.766
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	11.a			(5.037)
Correntes com recolhimento diferido	11.a			852
Lucro líquido do exercício		659	507	581
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores				
		659	507	659
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores				
				(78)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)				
		0,0106	0,0082	

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

Demonstrações do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício				
Outros componentes do resultado abrangente				
Total do resultado abrangente do exercício		659	507	581
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores				
		659	507	659
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores				
				(78)

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

Nota	Capital social	Reserva de lucros		A disposição da assembleia	Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Reserva legal	Reserva de retenção de lucros					
Saldo em 31 de dezembro de 2016								
Aumento de capital por meio de reservas	13.a	197.065	22.803	174.262	44.048	438.178	10.139	448.317
Dividendos adicionais distribuídos	13.a	44.048			(44.048)			
Distribuição para não controladores	8.d			(9.266)		(9.266)		(9.266)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício						507	(209)	298
Destinações:								
Reserva legal			25		(25)			
Dividendos propostos	13.a				(120)	(120)		(120)
Reserva de retenção de lucro	13.a			362	(362)			
Saldo em 31 de dezembro de 2017		241.113	22.828	165.358		429.299	5.819	435.118
Distribuição de lucros para não controladores								
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	13.c					659	(78)	581
Destinações:								
Reserva legal	13.c		33		(33)			
Dividendos propostos	13.c				(157)	(157)		(157)
Reserva de retenção de lucro	13.c			469	(469)			
Saldo em 31 de dezembro de 2018		241.113	22.861	165.827		429.801	1.158	430.959

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

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) **Objeto social:** A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") foi constituída em 6 de agosto de 2004 com sede atual na Rua Alves Guimarães, 1.120 - 2º Andar - Pinheiros - São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas e investimentos em empresas coligadas. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas, coligadas e controladas em conjunto tem por objeto social:

- A incorporação, compra e venda de imóveis residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; locação e administração de bens imóveis próprios e de terceiros; prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, bem como participação em outras sociedades e realização de negócios compatíveis com suas atividades;
- O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades integrantes do Consolidado e em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios.

b) **Plano de administração para aumento de liquidez e fluxo de caixa**

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 24.309 (R\$ 24.266 em 2017), representado substancialmente pelas obrigações referentes a empréstimos e financiamentos (Nota 9). A Companhia estima receber dividendos suficientes para equilibrar o seu fluxo financeiro no curto prazo, caso contrário, contratos de mútuos poderão ser celebrados entre a Companhia e suas controladas, uma vez que no ponto de vista consolidado o Grupo possui recursos suficientes para liquidar tais obrigações no curto prazo.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) **Base de apresentação**

As demonstrações financeiras 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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no caput 6º do artigo 177 da Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 19 de março de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

b) **Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) **Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa, inadimplência e distratos

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica "Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado, quando aplicável.

Adicionalmente, a Companhia analisa anualmente os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos distratos incorridos em período subsequente das unidades imobiliárias não revendidas, bem como também analisou e mensurou os impactos nas demonstrações financeiras oriundos dos potenciais distratos de promitentes que impetraram com ações judiciais e que não possuem expectativas de renegociação, bem como os potenciais descontos financeiros a serem concedidos aos promitentes que também impetraram com ações judiciais, mas que a Companhia espera celebrar um acordo entre as partes. A Companhia julga

que esses efeitos são imateriais no contexto das demonstrações financeiras e por isso nenhuma provisão foi constituída em 31 de dezembro de 2018.

Provisão para garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para a realização das obras dos empreendimentos em desenvolvimento, as quais possuem garantias legais. Os contratos firmados garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de responsabilidade da construtora, entre outras cláusulas protetivas. As provisões para garantias relacionadas ao período pós-obra, são registradas e pagas ao longo do desenvolvimento dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos, motivo pelo qual nenhuma provisão está apresentada nas demonstrações financeiras.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos tributários, civis, trabalhistas e outros

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia e controladas, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarião a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos.

Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nos imóveis a comercializar, imóveis mantidos para a venda e imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações finance

