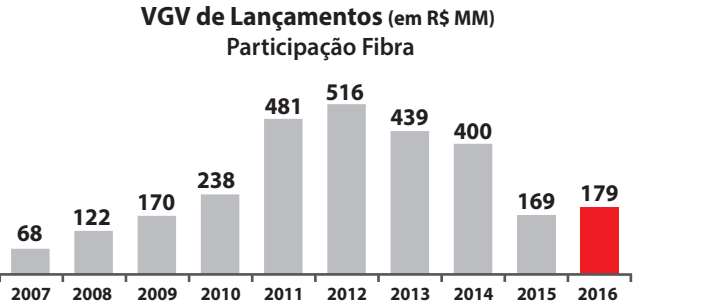


Relatório da Administração

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade. O ano de 2016, tal como 2015, se mostrou bastante adverso para o mercado imobiliário. Elevadas taxas de juros, desemprego, queda da renda e baixo nível de confiança contribuíram decisivamente para a desaceleração dos lançamentos, bem como para acentuada redução do volume de vendas. Adicionalmente, o setor sofreu drasticamente com o vultoso crescimento do número de distratos de unidades já comercializadas, provocando uma sensível queda na rentabilidade das empresas. Diante deste cenário crítico, a Fibra Experts, tal como em 2015, privilegiou o foco na comercialização de seu estoque, postergando o lançamento de novos empreendimentos, já aprovados, para quando a demanda estiver mais consistente.

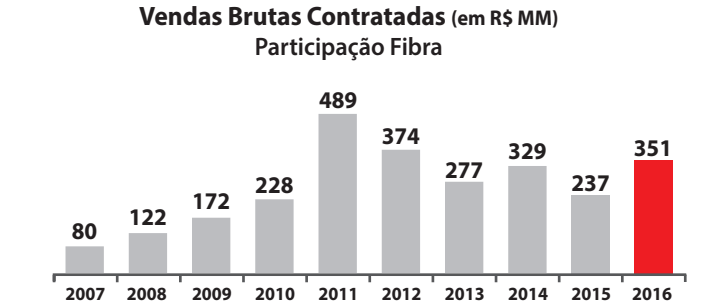


Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2016 e 2015

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Circulante		598	611	43.200	65.479
Caixa e equivalentes de caixa					
Contas a receber	5	243	587	221.333	259.074
Imóveis a comercializar	6	127	37	312.670	285.938
Imóveis mantidos para venda	7	–	–	16.507	16.538
Dividendos a receber	8	35	257	35	257
Outros ativos		1.121	1.494	5.715	7.537
Total do ativo circulante		2.124	2.986	599.460	634.823
Não circulante					
Contas a receber	5	–	–	4.903	11.463
Imóveis a comercializar	6	–	–	207.943	78.129
Outros ativos		1.201	1.159	2.287	2.546
Investimentos	9	473.330	432.518	57.064	106.567
Imobilizado líquido		–	–	5.597	4.532
Total do ativo não circulante		474.531	433.678	277.794	203.237
Total do ativo		476.655	436.664	877.254	838.060

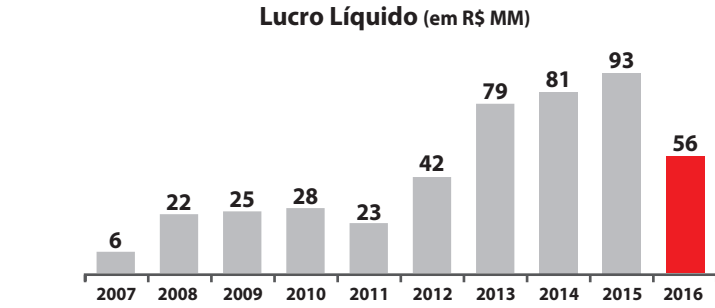
Assim sendo, em 2016, a Companhia lançou apenas dois empreendimentos, com VGV total de R\$179 milhões (praticamente em linha com o ano anterior: R\$169 milhões), sendo um empreendimento residencial de 2 e 3 dormitórios em São Paulo (SP) no bairro da Mooca, e um loteamento na cidade de Bragança Paulista (SP) com lotes de 250 m². Por outro lado, a Companhia comercializou R\$351 milhões, representando um crescimento de 48% em relação a 2015 (R\$237 milhões). O exercício de 2016, também foi marcado por um recorde de entregas da Companhia - 1596 unidades e VGV de R\$ 1,15 bilhão, distribuído em seis empreendimentos residenciais, sendo quatro em São Paulo (SP), um em Americana (SP) e um em Diadema (SP). Esse grande volume de unidades entregues foi concluído com ótimo desempenho na gestão de custos, prazos e qualidade.



Ainda em 2016, a Companhia viabilizou e/ou ampliou sua participação em novos empreendimentos em São Paulo (SP), sendo dois empreendimentos residenciais e um de uso misto nos bairros de Perdizes e Liberdade, e um empreendimento comercial na Avenida Consolação; e também investiu na urbanização de área de sua propriedade localizada na região central da cidade de Fortaleza (CE). A Companhia encerra 2016 com um estoque de terrenos com VGV potencial de R\$3,7 bilhões, localizados em São Paulo, (Capital e Interior), Rio de Janeiro e Fortaleza. Reforçando seu compromisso com a rentabilidade e liquidez objetivadas pela Administração, a Fibra Experts vê com otimismo as alvissareiras perspectivas de redução das taxas de inflação e juros, bem como o início da retomada da economia em 2017.

São Paulo, 22 de março de 2017

A Administração



(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Circulante		598	611	43.200	65.479
Caixa e equivalentes de caixa					
Contas a receber	5	243	587	221.333	259.074
Imóveis a comercializar	6	127	37	312.670	285.938
Imóveis mantidos para venda	7	–	–	16.507	16.538
Dividendos a receber	8	35	257	35	257
Outros ativos		1.121	1.494	5.715	7.537
Total do ativo circulante		2.124	2.986	599.460	634.823
Não circulante					
Contas a receber	5	–	–	4.903	11.463
Imóveis a comercializar	6	–	–	207.943	78.129
Outros ativos		1.201	1.159	2.287	2.546
Investimentos	9	473.330	432.518	57.064	106.567
Imobilizado líquido		–	–	5.597	4.532
Total do ativo não circulante		474.531	433.678	277.794	203.237
Total do ativo		476.655	436.664	877.254	838.060

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Circulante		16.668	25.433	189.554	189.554
Fornecedores	10	–	–	751	2.927
Empréstimos e financiamentos		–	–	1.220	758
Obrigações trabalhistas e tributárias		–	–	–	–
Impostos e contribuições a recolher		–	–	–	–
Tributos correntes com recolhimento diferido	12.b	–	–	8.948	10.761
Provisões sociais e fiscais		–	–	1.526	1.736
Terrenos a pagar	11	–	–	13.089	8.612
Adiantamento de clientes	13	2	2	24.998	36.953
Outros passivos		624	542	12.664	6.757
Dividendos a pagar	8/14.c	12.850	21.334	12.850	21.334
Total do passivo circulante		30.144	47.312	291.471	148.128
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	8.333	12.501	85.222	246.870
Outros passivos		–	–	511	472
Tributos correntes com recolhimento diferido	12.b	–	–	110	176
Terrenos a pagar	11	–	–	34.823	31.253
Adiantamento de clientes	13	–	–	16.800	16.800
Total do passivo não circulante		8.333	12.501	137.466	295.571
Patrimônio líquido					
Capital social	14.a	197.065	179.787	197.065	179.787
Reserva de lucros	14.b	241.113	197.064	241.113	197.064
Total do patrimônio líquido		438.178	376.851	438.178	376.851
Participação de não controladores		–	–	10.139	17.510
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores		438.178	376.851	448.317	394.361
Total do passivo e patrimônio líquido		476.655	436.664	877.254	838.060

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

		(Em milhares de reais, exceto lucro por ação em reais)			
		Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Receita operacional líquida	15	115	–	238.849	267.570
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados		–	–	(159.046)	(143.243)
Lucro bruto		115	–	79.803	124.327
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	16	(1)	(62)	(23.108)	(31.927)
Comerciais	17	(6)	(45)	(17.827)	(19.243)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		(1)	118	872	(58)
Equivalência patrimonial	9.c	58.771	97.442	8.062	18.545
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		58.878	97.453	47.802	91.644
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	18	228	301	21.152	16.666
Despesas financeiras	18	(5.002)	(7.926)	(5.709)	(7.005)
		(4.774)	(7.625)	15.443	9.661
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		54.104	89.828	63.245	101.305
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	12.a	–	–	(8.339)	(7.108)
Correntes com recolhimento diferido	12.a	–	–	828	(951)
Lucro líquido do exercício		54.104	89.828	55.734	93.246
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		54.104	89.828	54.104	89.828
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores		–	–	1.630	3.418
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)		0,8765	1,4552		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

		(Em milhares de reais)			
		Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Lucro líquido do exercício		54.104	89.828	55.734	93.246
Outros componentes do resultado abrangente		–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício		54.104	89.828	55.734	93.246
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		–	–	54.104	89.828
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores		–	–	1.630	3.418

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

		(Em milhares de reais)			
		Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Saldo em 01 de janeiro de 2015		154.787	25.000	154.787	25.000
Aumento de capital por meio de reservas	14.a	–	–	–	–
Dividendos adicionais distribuídos	14.a	–	–	–	–
Integralização de capital em investidas pelos acionistas não controladores		–	–	–	–
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–
Destinações:					
Reserva legal	14.c	–	–	–	–
Dividendos propostos	14.c	–	–	–	–
Reserva de retenção de lucros	14.c	–	–	–	–
Parcela à disposição da assembleia geral	14.b/c	–	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2015		179.787	17.278	20.098	159.688
Aumento de capital por meio de reservas	14.a	–	–	–	–
Reversão dividendos propostos 2015	14.a	–	–	–	–
Resultado nas aquisições de participações não controladores	9.d	–	–	–	–
Integralização de capital em investidas pelos acionistas não controladores		–	–	–	–
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–
Destinações:					
Reserva legal	14.c	–	–	–	–
Dividendos propostos	14.c	–	–	–	–
Parcela à disposição da assembleia geral	14.c	–	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2016		197.065	22.803	174.262	44.048

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2016

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 Avenida Angélica nº 2.250, 11º andar - Higienópolis - 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 ou 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.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de apresentação

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica CPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - “POC”), descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 3.b.i. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 22 de março de 2017, 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 como prováveis 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.

A Companhia mensurou e registrou nas demonstrações financeiras, os efeitos dos distratos incorridos em período subsequente das unidades imobiliárias não revendidas e dos potenciais distratos relacionados aos promitentes inadimplentes. Esses efeitos estão apresentados líquidos nas rubricas de “Contas a Receber - R\$27.428”, “Imóveis a comercializar - R\$16.370”, “Tributos correntes com recolhimento diferido - R\$1.315”, “Deduções da receita bruta - R\$30.712”, “Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados - R\$16.370” e “Outros passivos (valores esperados a serem devolvidos aos promitentes) - R\$3.284”.

Adicionalmente, a Companhia 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 renegociações, 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 2016 e 2015.

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 matérias cível

