



**FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ nº 06.943.044/0001-31**

**Relatório da Administração**

No ano de 2010, a Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., braço imobiliário do Grupo Vicunha, consolidou sua estratégia empresarial como "Developer", atuando com foco em três diferentes segmentos do mercado imobiliário: residencial, comercial e de urbanismo.

A partir de um "land bank" formado por ativos com grande potencial de desenvolvimento imobiliário distribuídos por 12 cidades nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará apresentaram em 2010 um significativo crescimento, com um VGV lançado da ordem de R\$ 238,0 milhões e um lucro líquido de R\$ 28,3 milhões.

Em 2010 foi entregue o Residencial Duetto Taquari com VGV de R\$ 86,0 milhões, construído pela Gafisa e localizado na cidade de São Paulo. Encontram-se em fase de construção o edifício de escritórios corporativos Porto Brasil, na cidade do Rio de Janeiro, a cargo da Gafisa; o centro de logística CLA- Jundiaí-SP, a cargo da Sanca; o edifício de escritórios American Square, na cidade de Americana-SP, a cargo da construtora Metro 4 e também o edifício residencial Collore São Víto, em Americana-SP, a cargo da construtora BKO.

Em linha com sua estratégia e sempre focada com a rentabilidade de cada projeto, a Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. lançou em 2010 alguns importantes empreendimentos: a primeira fase do Residencial Premium Village, localizado na cidade de Maracanaú-CE; as 2 primeiras torres comerciais do empreendimento Nova América, com 600 salas de um total de 914 salas, em parceria com a RJZ Cyrela na cidade do Rio de Janeiro, e a comercialização das primeiras 2 torres de

escritórios corporativos do empreendimento Nova São Paulo, um complexo empresarial composto por 4 torres de escritórios localizados na Avenida Nações Unidas, na cidade de São Paulo.

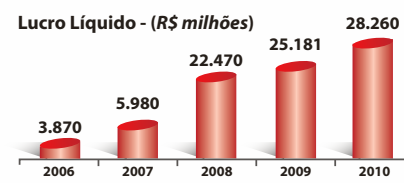
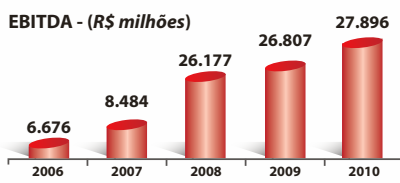
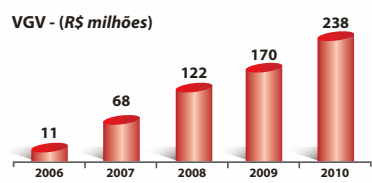
Paralelamente, em 2010 a empresa se dedicou intensamente ao desenvolvimento de projetos a serem lançados nos próximos 5 anos, que totalizam cerca de R\$ 4,0 bilhões de VGV. Em 2011, estão previstos lançamentos com VGV total em torno de R\$ 600,0 milhões.

Até a data de divulgação desse material, 2 empreendimentos já haviam sido lançados em 2011, totalizando R\$ 140,0 milhões em VGV próprio. A primeira torre do complexo residencial The Gardens no bairro do Tatuapé na cidade de São Paulo, e a primeira fase do empreendimento Residencial Terra Nova, localizado na cidade de Nova Odessa-SP.

Por fim, gostaríamos de registrar nossos agradecimentos aos senhores acionistas, bem como aos nossos clientes, fornecedores e parceiros pela confiança depositada, e aos nossos colaboradores pelo esforço e dedicação empreendidos.

São Paulo, 20 de abril de 2011

**A Administração**



A SEGUIR APRESENTAMOS A EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DE PERFORMANCE DA COMPANHIA

**Balancos Patrimoniais**

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
<b>Circulante:</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.726	3.617	72.375	23.784
Contas a receber	5	6.466	41.187	129.948	82.202
Imóveis a comercializar	6	253	283	69.179	41.128
Contas correntes de consórcios	8	4.018	3.971	4.018	3.971
Partes relacionadas	7	-	1.600	-	-
Outros créditos		60	4.801	1.737	5.292
Total do ativo circulante		13.523	55.459	277.257	156.377
<b>Não circulante:</b>					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber	5	1.387	2.128	26.888	23.679
Imóveis a comercializar	6	-	-	29.568	43.693
Outros créditos		98	16	103	46
Investimentos	9	172.615	107.936	2.217	-
Imobilizado		-	-	3.019	1.226
(-) Depreciação		-	-	5.815	3.426
Total do ativo não circulante		174.100	110.081	61.795	68.644
<b>Total do ativo</b>		<b>187.623</b>	<b>165.540</b>	<b>339.052</b>	<b>225.021</b>

(Em milhares de Reais)

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
<b>Circulante:</b>					
Fornecedores		239	660	5.544	2.738
Empréstimos e financiamentos	10	13.844	26.130	39.991	39.429
Adiantamento de clientes	12	44	152	1.448	5.748
Terrenos a pagar	11	-	86	2.861	306
Contas correntes de consórcios	8	2.286	1.812	2.286	1.812
Obrigações trabalhistas e tributárias		278	239	2.215	1.148
Dividendos propostos	15.c	10.977	6.295	10.977	6.295
Partes relacionadas	7	2	8.540	-	-
Impostos diferidos	14.b	339	2.662	5.424	5.287
Outras obrigações	13	590	114	52.870	597
Total do passivo circulante		28.599	46.690	123.616	63.360
<b>Não circulante:</b>					
Exigível a longo prazo:					
Empréstimos e financiamentos	10	25.000	6.306	26.531	6.306
Terrenos a pagar	11	-	-	52.977	41.514
Impostos diferidos	14.b	10	78	1.726	1.372
Outras obrigações	13	-	-	184	-
Total do passivo não circulante		25.010	6.384	81.418	49.192
<b>Patrimônio líquido:</b>					
Capital social	15.a	68.347	68.347	68.347	68.347
Reserva de Lucros	15.b	65.667	44.119	65.667	44.119
Participação dos sócios da companhia		134.014	112.466	134.014	112.466
Participação dos sócios não controladores de coligadas		-	-	4	3
Total do patrimônio líquido		134.014	112.466	134.018	112.669
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>187.623</b>	<b>165.540</b>	<b>339.052</b>	<b>225.021</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstrações de Resultados**

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Resultado	Nota	Controladora		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
Receita líquida operacional	16	3.848	23.501	115.832	81.208
Custos operacionais		(2.811)	(16.307)	(68.475)	(41.021)
Lucro bruto operacional		1.037	7.194	47.357	40.187
Outras (despesas) receitas operacionais:					
Gerais e administrativas	17	(1.129)	(4.462)	(16.395)	(10.754)
Comerciais	18	(302)	(77)	(5.006)	(2.474)
Depreciações e amortizações		-	(45)	(60)	(78)
Outras despesas operacionais, líquidas		(9)	(46)	(217)	(74)
Equivalência patrimonial	9	29.112	24.414	2.217	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		28.709	26.978	27.896	26.807
Resultado financeiro:					
Receitas financeiras	19	2.273	1.399	12.830	4.008
Despesas financeiras	19	(2.245)	(2.234)	(8.160)	(2.599)
Resultado antes dos impostos		28	(835)	4.670	1.409
Imposto de renda e contribuição social:					
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	14a	(1.555)	(1.252)	(4.101)	(2.013)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	14a	1.078	290	(204)	(1.021)
Lucro líquido do exercício		28.260	25.181	28.261	25.182
Lucro atribuível aos acionistas da companhia		28.260	25.181	28.260	25.181
Lucro atribuível aos acionistas não controladores de companhias controladas		-	-	1	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e do Resultado Abrangente (Controladora e consolidado)**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros		Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado	Resultado abrangente
			Reserva estatutária	Lucros acumulados				
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2008</b>	67.793	1.660	19.286	-	88.739	2	88.741	-
Aumento de capital	554	-	-	-	554	-	554	-
Destinação de dividendos propostos de exercício anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	4.287	-	4.287	1	4.287	25.182
<b>Destinações:</b>								
Reserva legal	-	1.258	-	(1.258)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	(6.295)	(6.295)	-	(6.295)	-
Reserva de lucros	-	-	17.628	-	17.628	-	17.628	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2009</b>	68.347	2.918	41.201	-	112.466	3	112.469	25.182
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	28.260	1	28.261	28.261
<b>Destinações:</b>								
Reserva legal	-	1.413	-	(1.413)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	(6.712)	(6.712)	-	(6.712)	-
Reserva de lucros	-	-	20.135	-	20.135	-	20.135	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2010</b>	68.347	4.331	61.336	-	134.014	4	134.018	28.261

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

**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 Av. Angélica nº 2.250, 11º andar - Higienópolis - São Paulo/SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 abrangem a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto, e investimentos em empresas coligadas (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, a Companhia tem por objeto social:

- Incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e
  - Participação, como sócia quotista ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil.
- Suas controladas possuem como principal objeto social o desenvolvimento imobiliário, com incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias, administração de imóveis próprios, consultoria e gestão de obras e a participação em outras sociedades. 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). Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras 20 de abril de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

**b. Adoção integral dos novos pronunciamentos contábeis emitidos em 2009 e 2010**

Durante os anos de 2009 e 2010, foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas alterações foram adotadas pela Companhia na elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

A Companhia analisou e avaliou individualmente os novos pronunciamentos, bem como os potenciais efeitos, sendo que não foram identificados ajustes relevantes na demonstração financeira. Contudo, a Companhia aplicou todas as obrigatoriedades de divulgação e de reclassificações decorrentes dos pronunciamentos contábeis.

**Apresentação das participações de não controladores**

Os saldos de 2008 e 2009 de participações minoritárias que eram apresentados no passivo não circulante foram reclassificados para a rubrica de participações de não controladores dentro do patrimônio líquido conforme exigido pelo CPC 36 - Demonstrações Consolidadas.

**Apresentação do resultado abrangente**

Conforme CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis foram incluídos nas demonstrações do patrimônio líquido o resultado abrangente da Companhia referente aos exercícios de 2009 e 2010. O conceito do resultado abrangente é de apresentar separadamente os resultados nas conversões de operações e/ou investimentos no exterior.

**c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 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**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica "Despesas operacionais" na demonstração do resultado.

**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, cíveis e trabalhistas**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre 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 autuam a Companhia e suas controladas, 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 Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. 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.

**d. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 - Demonstração dos fluxos de caixa.

**3. Principais políticas e práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com a finalidade de

transição para as normas dos CPCs, exceto nos casos indicados em contrário.

**a. Base de consolidação**

**i. Combinações de negócios**

Após o reconhecimento inicial, o intangível é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Os testes do valor recuperável são efetuados anualmente ou quando a Companhia possui algum índice de perda.

**ii. Controladas e controladas em conjunto**

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto (joint venture) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

**iii. Transações eliminadas na consolidação**

Saldo e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na Companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**b. Resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

**i. Venda de bens (Incorporação imobiliária)**

A Administração da Empresa analisou os impactos da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) emitida no dia 9 de dezembro de 2010, o qual aprovou a Orientação Técnica OSCP 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo que nessa análise foram considerados os seguintes aspectos acerca dos contratos de venda:

- o contrato firmado tem força de escritura pública assegurando ao comprador todos os direitos de livre utilização do bem;
- no caso em que o comprador revenda a unidade adquirida, eventuais ganhos por valorização normal ou anormal do imóvel durante a construção beneficiam o comprador, e não a Empresa, sendo que eventuais prejuízos dessa natureza também são do comprador;
- o contrato firmado assegura ao comprador o direito de dispor de seu patrimônio, tanto seja ele domínio (se houver venda e compra) quanto seja ele direito aquisitivo (se houver promessa de venda e compra);
- análise e interpretação das legislações e jurisprudências brasileiras no tocante aos direitos do comprador; Diante dos aspectos citados acima, o entendimento da Administração é de que a política de reconhecimento das receitas e custos das transações de venda de unidades imobiliárias em construção deve ser pelo método evolutivo de construção (POC), uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua, seguindo os seguintes procedimentos:
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção)

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

ii. Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não, estoques e imposto de renda e contribuição social diferidos, são revisados a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. O avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflete as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC").

### i. Passivos circulantes e não circulantes

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal real ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acreções, 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.

### k. Imposto de renda e contribuição social

Exceto quanto às sociedades que optaram pelo lucro presumido, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável, a contribuição social sobre o lucro líquido e consistente com a legislação sobre impostos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal. Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades possuem outros tipos de tributação:

**Regime de lucro presumido:** aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre os receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguel e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuições. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda corrente e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente e o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxa de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

### l. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contratos a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos, pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuídos. Adicionalmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, financiamentos, instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

### ii. Ativos financeiros não-derivativos

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerenciar tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

### ii. Imprestimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuídos. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução no valor recuperável.

### b2. Passivos financeiros não-derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

O Grupo reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuídos. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

### m. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

De acordo com a política ambiental do Grupo e exigências legais aplicáveis, uma provisão para a recuperação ambiental de uma área com relação à terra contaminada, e a respectiva despesa, é reconhecida quando a terra é contaminada.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Caixa e bancos	2.444	1.270
Aplicações financeiras	282	2.347
	66.251	9.800
Outros	431	23
	7.853	43.315
	6.466	41.187
	1.387	2.128

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas as taxas que variam de 101% a 107% (2009 - 102% a 105%) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

### 5. Contas a receber

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Clientes por incorporação de imóveis (a)	5.817	39.492
Títulos a receber por emissão de emissões (b)	1.605	3.800
Títulos a receber por venda de imóveis (c)	66.251	9.800
Outros	431	23
	7.853	43.315
	6.466	41.187
	1.387	2.128

A Companhia registra as contas a receber por incorporação de imóveis de acordo com prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 3.b.i, sendo que os saldos estão atualizados conforme cláusulas contratuais, como segue:

• Ata e entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC;  
 • Mercado - IGP-M, conjuntos de 12% ao ano (tabela "Prize").  
 Esse valor já está sendo apresentado líquido do ajuste a valor presente que em 31 de dezembro de 2010 representava o total de R\$ 33 - controladora e R\$ 415 - consolidado (2009 - R\$59 - controladora e R\$ 2.149 - consolidado).

b. Os títulos a receber registrados no curto e longo prazo referem-se a venda de 33,33% de participação societária da Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 45% de participação societária da Manhattan Incorporação e Construção Ltda.. Os valores são pagos mensalmente, indexados a 100% do CDI com vencimento final em Julho de 2011.

c. Em 23 de julho de 2009, a controlada indireta Partifib Projetos Imobiliários Jundiaí Ltda. alienou o terreno localizado em Jundiaí pelo montante de R\$ 9.800, o qual será liquidado até o final de Abril de 2011. A garantia real do recebimento está baseada nas quotas da entidade compradora na alienação fiduciária das ações, benfeitorias construídas, bem como o próprio terreno vendido. Em 30 de março de 2010, a Companhia por meio da controlada Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu a empresa RB2 S.A., a qual detém o contas a receber da venda do imóvel comercial Topo Brasília localizado no Ri. Esse valor é de R\$ 56.641, atualizado pelo INCC e que será liquidado até o final de agosto de 2011.

d. O índice de inadimplência geral da carteira de clientes é de aproximadamente 0,8% (mesmo índice de 2009) em relação ao total de créditos, e não há registro de perdas em virtude das garantias contratuais, motivo pelo qual não é constituída provisão para perdas.

### d. Vencimentos do contas a receber

A depreciação de curto e longo prazo foi calculada baseada na proporcionalidade de cada vencimento das parcelas das contas a receber nos períodos. Segue abaixo a composição por ano para a controladora e consolidado:

	Controladora	Consolidado
2011	6.466	129.948
2012	272	15.423
2013	248	9.265
2014	245	7.769
2015	226	525
2016 em diante	396	896
	7.853	156.836

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Terrenos para novos empreendimentos (a)	-	-
Imóveis em construção (b)	253	177
Imóveis concluídos (c)	-	-
	106	1.182
	253	283
	253	283
	-	-
	29.568	43.693

Terrenos para novos empreendimentos (a)  
 Imóveis em construção (b)  
 Imóveis concluídos (c)

Parcela do circulante  
 Parcela do não circulante

(a) Os terrenos para novos empreendimentos estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará, os quais estão registrados pelo custo histórico de aquisição.  
 (b) Os valores contábeis de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e encargos financeiros) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.  
 (c) Estão representados por unidades imobiliárias concluídas localizadas no Estado de São Paulo e no município do Rio de Janeiro e que estão registradas na controladora e na controlada Partifib Projetos Imobiliários São Paulo Ltda.

### Capitalização de juros

A Companhia capitalizou juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e aos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

Segue abaixo o movimento da capitalização de juros e apropriados no resultado nos exercícios de 2010 e 2009:

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Saldos iniciais	10	173
Encargos financeiros capitalizados	491	2.199
Encargos apropriados ao resultado	(484)	(2.362)
Saldo em 31 de dezembro	18	10

### 7. Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2010 e 2009, bem como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas decorrem de transações entre a Companhia, entidade controlada, coligadas, profissionais-chave da administração e outras partes relacionadas.

A Companhia celebra, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições compatíveis com as de mercado. Tais operações incluem transações da Companhia, com seus parceiros em negócios para compras de terrenos, pagamento de despesas com estandes, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como outros custos e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim assegurando-se que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e aprovadas de acordo com o planejamento.

### a) Transações e saldos entre partes relacionadas:

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Disponibilidades com instituição financeira ligada (i)	273	2.338
Créditos com pessoas ligadas (ii)	-	1.600
Passivo	-	-
Empréstimo com pessoas ligadas (iii)	2	8.540

Receta de gestão financeira  
 Receitas financeiras  
 Encargos de mútuo

(i) Estão representados por aplicações financeiras sobre o qual incidem 101% a 107% (2009 - 102% a 105%) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, sendo que a liquidez é mensal.  
 (ii) O saldo do crédito em 2009 foi integralizado ao capital pelo acionista em maio de 2010.  
 (iii) Em 2009 era representado por operações de empréstimos a receber e a pagar na forma de mútuo com pessoas ligadas sobre o qual incidem encargos financeiros em média de 6% a.a., conforme contrato pactuado entre as partes envolvidas, com vencimentos de até 03 (três) anos, durante o exercício de 2010 a Companhia liquidou substancialmente os saldos em aberto.

As controladas indiretas da Companhia adquiriram em 2008 junto a parte relacionada Vicunha Têxtil S.A., os terrenos de Maracanaú I (Maracanaú/CE), Sflhor (Fortaleza/CE) e Nações Unidas e Nações Unidas II (São Paulo/SP) para futuras incorporações imobiliárias. Esses imóveis foram adquiridos em condições usuais de mercado e apresentados saldos a pagar (vide Nota nº 11).

### b) Honorários da administração:

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Remuneração (i)	1.168	1.381

(i) Inclui pró-lábe mensal e remuneração variável.  
 Durante os exercícios de 2010 e 2009 não houve remuneração vinculada a benefícios pós-emprego e benefícios de longo prazo.

a. Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2010 e 2009  
 Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2010 e 2009:

	Participação %		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Receta Bruta		Resultado no exercício	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	171.586	93.464	1.154	2.842	170.431	90.621	347	333	27.201	22.639

Sociedades investidas diretamente, controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente

	2010	2009
Turisa Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00
Rio Park Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	94,15
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-

Sociedades controladas indiretamente e consolidadas proporcionalmente

	2010	2009
Fibra Brookfield FM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-

Sociedades controladas indiretamente e consolidadas integralmente

	2010	2009
Partifib Projetos Imob. São Paulo Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Summer Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Eugênio de Melo Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Volare Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Jardins de Provence Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Visconde de Taunay Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Nova Odessa Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Gustavo de Souza Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Acree e São Bento Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Jundiaí Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Casimiro de Abreu Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Amapa Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Celso Garcia Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Nova Luz Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Nações Unidas II Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Ival V.Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Fiorata Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Nações Unidas Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Gamma Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Santa Odila Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Eusebio Stevaux II Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Eusebio Stevaux III Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Winter Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Spring Ltda.	99,99	99,99
Fibra Urbanismo Ltda.	99,99	99,99
Fibra Corporate Participações Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. American Square Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Peru Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Sflhor Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Maracanaú Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Sflho Triunfo Ltda.	99,99	99,99
Partifib Projetos Imob. Ulisses Cruz Ltda.	99,99	99,99
RB2 S.A.	99,99	99,99
Sociedades coligadas e não consolidadas	33,33	-
Cyrela Fibra N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33	-

### 8. Partes relacionadas em consórcios (ativos controlados em conjunto)

A Companhia e suas subsidiárias participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, respeitados os respectivos percentuais de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros, e não possuem vencimento pré-determinado.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício das sociedades pelo mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 3.b.i, porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos ou encerramento da carteira de clientes.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negativas acertadas, com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características. A Companhia adotou a prática contábil de apresentar todas as operações e movimentações dos saldos de consórcios pelo saldo líquido na rubrica específica "Contas correntes de consórcios". Segue abaixo a composição dos saldos de ativo e passivo por consórcios:

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
Créditos imobiliários (a)	-	-
Empréstimos para capital de giro (b)	38.844	12.576
	38.844	12.576

Parcela do circulante  
 Parcela do não circulante

(a) Em 2010, empresa do consórcio captaram financiamentos de plano empresarial em moeda nacional com taxas de 10% a 11,5% a.a., indexados pela TR, para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses financiamentos não possuem cláusulas restritivas e a garantia da operação está vinculada a alienação fiduciária e hipoteca das unidades imobiliárias. O término do pagamento desses financiamentos está previsto para os exercícios de 2011 a 2014.

(b) Estão sujeitos a juros de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,8% a 3% a.a., os quais serão pagos de 2011 a 2014. Esses empréstimos não possuem garantias vinculadas e nem cláusulas restritivas.

Os saldos de empréstimos e financiamentos a pagar em 31 de dezembro de 2010 possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora	Consolidado
	2010	2009
2011	13.844	39.991
2012	-	1.531
2013	12.500	12.500
2014	12.500	12.500
	38.844	65.522

(a) O consórcio foi constituído em 2007 pela Companhia e as empresas Concima Empreendimentos e Construção Ltda. e Flamingo SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo esta última o líder do consórcio e a Companhia a gestora financeira do empreendimento. O propósito da constituição do consórcio foi desenvolver o empreendimento Ibitirama Family Club localizado na cidade de São Paulo/SP. A Companhia possui a participação de 6,83% das receitas de incorporação imobiliária do consórcio, sendo que na data-base das demonstrações financeiras o empreendimento encontra-se concluído, entregue e representado pelas contas a receber de clientes do empreendimento. Atualmente a Companhia não possui nenhum compromisso assumido de aporte no consórcio e nem conhecimento de contingências passivas imputadas contra o consórcio.

(b) Os consórcios foram constituídos em 2005 pela Companhia e a Gelfarib Incorporações e Construções Ltda., sendo esta última a líder do consórcio e a Companhia a gestora financeira. O propósito para as constituições dos consórcios foram de desenvolver os empreendimentos Vilaçgio Giardino e Villa Felice ambos localizados na cidade de São Paulo/SP.

A Companhia possui a participação de 50% dos ativos, passivos, receitas, custos e despesas do consórcio, sendo que na data-base das demonstrações financeiras o empreendimento encontra-se concluído, entregue e representado pelas contas a receber de clientes do empreendimento. Atualmente a Companhia não possui nenhum compromisso assumido de aporte no consórcio e nem conhecimento de contingências passivas imputadas contra o consórcio.

Parcela do circulante  
 Parcela do não circulante

(a) Valores a pagar para a Vicunha Têxtil S.A. em decorrência da aquisição do terreno em Fortaleza/CE, sendo que será corrigido pela Taxa Referencial-TR e pago mensalmente a partir de 30 de maio de 2011 até 30 de abril de 2016.

(b) Valores a pagar para a Vicunha Têxtil S.A. em decorrência da aquisição do terreno nas Nações Unidas/SP, sendo que esses valores serão corrigidos pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M e em vencimento mensal a partir de 30 de outubro de 2011 até 30 de setembro de 2016.

(c) No dia 31 de março de 2010, a empresa Partifib Eusebio Stevaux Ltda. concluiu o processo de cisão parcial e incorporação do seu ativo líquido para a Partifib Nações Unidas Ltda., dessa forma, o saldo de terrenos a pagar que a Companhia possuía com a empresa incorporada foi transferido para a Partifib Nações Unidas Ltda.

A Companhia efetuou ajuste a valor presente nos terrenos a pagar com saldos relevantes e com vencimento de longo prazo. O total do ajuste registrado foi de R\$ 137.949 (2009 - R\$ 143), sendo que a prática contábil adotada está descrita na Nota Explicativa nº 3.k.