

## 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 2017, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade.

A economia no ano de 2017 apresentou os primeiros sinais de recuperação, com crescimento anual do PIB de 1,0%. Ainda assim, essas perspectivas de melhoria não foram suficientes para resgatar plenamente o mercado imobiliário de uma de suas mais profundas crises, caracterizada pela forte desaceleração de lançamentos e vendas em 2015 e 2016. Apesar do crescimento verificado em 2017, o setor ainda apresentou um tímido volume de vendas, equivalente ao ocorrido em 2005.

Além da conjuntura econômica em lenta recuperação, o mercado imobiliário continuou sofrendo com o volume dos distratos, o que prejudicou significativamente a

rentabilidade das empresas.

Diante deste cenário, a Fibra Experts privilegiou sua estratégia de liquidez, com foco na venda de estoques, repasses e diminuição do endividamento.

Em 2017, a Companhia:

- lançou quatro empreendimentos residenciais, com VGV total de R\$ 251 milhões (crescimento de 40,2% em relação a 2016), em São Paulo (SP) nos bairros da Lapa, Aclimação, Ipiranga e Perdizes;
- comercializou R\$ 377 milhões (crescimento de 7,4% em relação a 2016), seu maior volume desde 2011;
- concluiu um ciclo de entregas de 2.950 unidades, iniciado em 2014;
- alinhada à sua estratégia de desenvolvimento de empreendimentos corporativos,

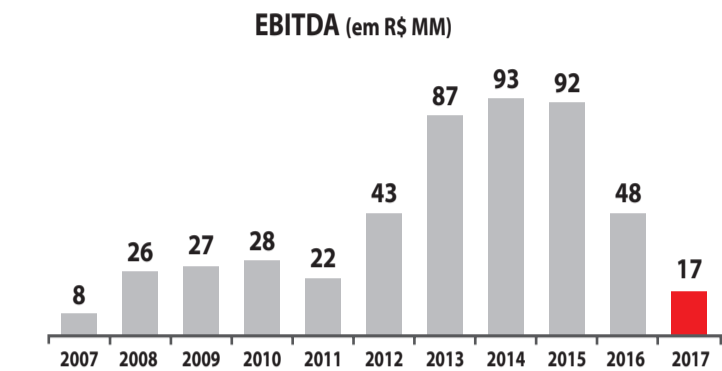
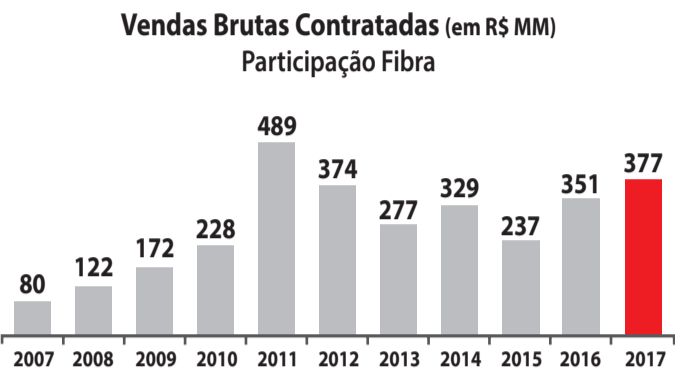
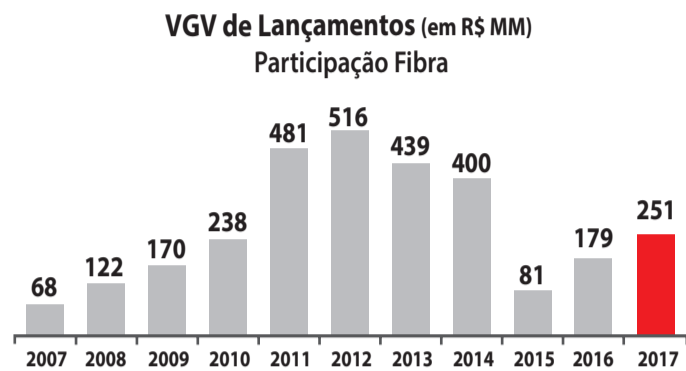
ampliou a área de terreno destinado a um empreendimento comercial em São Paulo - SP, composto agora por terreno de 7.488 m², em plena Avenida Consolação/Rua Bela Cintra;

• encerrou o ano com um estoque de terrenos com VGV potencial de R\$ 3,3 bilhões, localizados em São Paulo, (Capital e Interior), Rio de Janeiro e Fortaleza.

A Fibra Experts vê com otimismo o novo patamar das taxas de juros, o controle da inflação, bem como a retomada da economia em 2018.

Reforçando seu compromisso com a rentabilidade e liquidez objetivadas pela Administração, a Companhia adequou seu planejamento estratégico às perspectivas prováveis do mercado imobiliário, atuando de forma a acelerar ou desacelerar seu cronograma de lançamentos, em função da dinâmica do setor ao longo do ano.

### A Companhia



## Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2017 e 2016

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	89	598	32.871	43.200	Fornecedores	1	-	13.944	25.871	
Contas a receber	5	130	243	161.889	221.333	Empréstimos e financiamentos	10	25.049	16.668	129.336	189.554
Imóveis a comercializar	6	13	127	274.297	312.670	Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	675	751
Imóveis mantidos para venda	7	-	-	610	16.507	Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	2.213	1.220
Dividendos a receber	8	13	35	13	35	Tributos correntes com recolhimento diferido	12.b	-	-	6.109	8.948
Outros ativos	8	1.124	1.121	5.165	5.715	Provisões sociais e fiscais	-	-	-	1.537	1.526
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.369</b>	<b>2.124</b>	<b>474.845</b>	<b>599.460</b>	Terrenos a pagar	11	-	-	30.878	13.089
<b>Não circulante</b>						Adiantamento de clientes	13	2	22.276	24.998	
Contas a receber	5	-	-	10.393	4.903	Outros passivos	8/14.c	463	624	7.815	12.664
Imóveis a comercializar	6	-	-	222.141	207.943	Dividendos a pagar	-	120	12.850	120	12.850
Outros ativos	-	1.104	1.201	2.191	2.287	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>25.635</b>	<b>30.144</b>	<b>214.903</b>	<b>291.471</b>
Investimentos	9	494.128	473.330	33.847	57.064	<b>Não circulante</b>					
Imobilizado líquido	-	-	-	7.378	5.597	Empréstimos e financiamentos	10	41.667	8.333	81.726	85.222
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>495.232</b>	<b>474.531</b>	<b>275.950</b>	<b>277.794</b>	Outros passivos	-	-	-	-	511
						Tributos correntes com recolhimento diferido	12.b	-	-	323	110
						Terrenos a pagar	11	-	-	1.925	34.823
						Adiantamento de clientes	13	-	-	16.800	16.800
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>41.667</b>	<b>8.333</b>	<b>100.774</b>	<b>137.466</b>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	14.a	241.113	197.065	241.113	197.065
						Reserva de lucros	14.b	188.186	241.113	188.186	241.113
						Total do patrimônio líquido		<b>429.299</b>	<b>438.178</b>	<b>429.299</b>	<b>438.178</b>
						Participação de não controladores		-	-	5.819	10.139
						<b>Total do patrimônio líquido com participação de não controladores</b>		<b>429.299</b>	<b>438.178</b>	<b>435.118</b>	<b>448.317</b>
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>496.601</b>	<b>476.655</b>	<b>750.795</b>	<b>877.254</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
<b>Receita operacional líquida</b>	15	<b>272</b>	115	<b>247.066</b>	238.849
<b>Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados</b>		<b>(90)</b>	-	<b>(187.784)</b>	(159.046)
<b>Lucro bruto</b>		<b>182</b>	115	<b>59.282</b>	79.803
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Gerais e administrativas	16	(126)	(1)	(25.735)	(23.108)
Comerciais	17	(3)	(6)	(18.126)	(17.827)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		(546)	(1)	5.726	872
Equivalência patrimonial	9.c	6.074	58.771	(4.865)	8.062
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos</b>		<b>5.581</b>	<b>58.878</b>	<b>16.282</b>	<b>47.802</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	18	15	228	8.712	21.152
Despesas financeiras	18	(5.089)	(5.002)	(18.551)	(5.709)
		(5.074)	(4.774)	(9.839)	15.443
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>507</b>	<b>54.104</b>	<b>6.443</b>	<b>63.245</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	12.a	-	-	(7.339)	(8.339)
Correntes com recolhimento diferido	12.a	-	-	1.194	828
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>507</b>	<b>54.104</b>	<b>298</b>	<b>55.734</b>
<b>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</b>		<b>507</b>	<b>54.104</b>	<b>507</b>	<b>54.104</b>
<b>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</b>		-	-	(209)	1.630
<b>Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)</b>		<b>0,0082</b>	<b>0,8765</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido do exercício		507	54.104	298	55.734
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais					
Depreciação e amortização		-	-	2.753	2.516
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)		(6.074)	(58.771)	4.865	(8.062)
Ajuste a valor presente		-	-	608	(97)
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos		5.849	4.695	27.066	39.259
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido		-	-	(1.194)	(828)
Ganho na alienação de participação de investimento		546	-	-	1.036
<b>Variações nos ativos e passivos</b>					
(Aumento) redução em contas a receber		113	344	53.346	44.398
(Aumento) redução nos imóveis a comercializar		114	(90)	40.072	(72.472)
(Aumento) redução nos dividendos a receber		22	222	22	222
(Aumento) redução em outros ativos		94	331	646	2.081
Aumento (redução) em fornecedores		1	-	(11.927)	7.522
Aumento (redução) em adiantamento de clientes		-	-	(2.722)	(11.955)
Aumento (redução) em terrenos a pagar		-	-	(15.109)	(11.008)
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias		-	(1)	6.960	4.874
Aumento (redução) em tributos correntes com recolhimento diferido		-	-	(1.432)	(1.051)
Aumento (redução) em outros passivos		(161)	82	(5.360)	(2.054)
Dividendos recebidos (Nota 9.c)		17.305	16.698	17.708	1.753
Juros pagos sobre empréstimos		(5.663)	(5.127)	(23.731)	(34.814)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(6.032)	(6.969)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>12.653</b>	<b>12.487</b>	<b>86.837</b>	<b>10.085</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>					
Aquisição de imobilizado		-	-	(4.534)	(3.581)
Aquisição de participação de não controladores		-	-	-	(2.799)
Integralizações e reduções nos investimentos (Nota 9.c)		(32.575)	-	644	(7.994)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<b>(32.575)</b>	<b>-</b>	<b>(3.890)</b>	<b>(14.374)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>					
Empréstimos tomados		75.000	-	158.283	102.917
Pagamentos de empréstimos		(33.471)	(12.500)	(225.332)	(120.907)
Dividendos pagos não controladores		-	-	(4.111)	-
Dividendos pagos controladores (Nota 14.c)		(22.116)	-	(22.116)	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>19.413</b>	<b>(12.500)</b>	<b>(93.276)</b>	<b>(17.990)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(509)</b>	<b>(13)</b>	<b>(10.329)</b>	<b>(22.279)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício		598	611	43.200	65.479
No fim do exercício		(509)	598	32.871	43.200
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(509)</b>	<b>(13)</b>	<b>(10.329)</b>	<b>(22.279)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Saldo em 31 de dezembro de 2015	Nota	Capital social	Reserva de lucros		À disposição da assembleia	Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros					
		179.787	20.098	159.688	17.278	-	376.851	17.510	394.361
Aumento de capital por meio de reservas	14.a	17.278	-	-	(17.278)	-	-	-	-
Reversão dividendos propostos 2015	14.a	-	-	21.334	-	-	21.334	-	21.334
Resultado nas aquisições de participações não controladores	9.d	-	-	(1.261)	-	-	(1.261)	(9.538)	(10.799)
Integralização de capital em investidas pelos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	54.104	54.104	537	537
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	1.630	55.734
<b>Destinações:</b>									
Reserva legal	14.a	-	2.705	-	-	(2.705)	-	-	-
Dividendos propostos	14.a	-	-	-	-	(12.850)	(12.850)	-	(12.850)
Parcela à disposição da assembleia geral	14.a	-	-	(5.499)	44.048	(38.549)	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>197.065</b>	<b>22.803</b>	<b>174.262</b>	<b>44.048</b>	<b>-</b>	<b>438.178</b>	<b>10.139</b>	<b>448.317</b>
Aumento de capital por meio de reservas	14.a	44.048							

