

FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 06.943.044/0001-31
Av. Angélica, 2250 - 11º Andar - Higienópolis - São Paulo/SP - 01228-000

Relatório da Administração

Em 2012, a Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), apresentou consistente desempenho no volume de VGV lançado e nas vendas contratadas, mantendo liquidez e rentabilidade. Ao longo do ano, investiu em seu quadro de colaboradores e deu continuidade ao projeto de melhorias de gestão de negócios, processos e pessoas.

Ainda em 2012, a Companhia intensificou sua atuação nos segmentos de padrão médio e médio alto, alcançando VGV total de R\$ 646.955 mil, dos quais R\$ 515.747 mil (79,7%) correspondem à participação da Companhia. As vendas contratadas referentes à participação da Companhia totalizaram R\$ 357.334 mil, indicando velocidade de vendas (VSO) de 69,3%.

Ademais, os lançamentos imobiliários de 2012 totalizaram 1560 unidades, das quais 1246 unidades correspondem aos empreendimentos residenciais: The Gardens Spring, Be Paulista, Mozaik Atelier e The Gardens Seasons, localizados na cidade de São Paulo/SP, Paseo Diadema, localizado na cidade de Diadema/SP e Trend Practical Home, localizado na cidade de Americana/SP; e 314 unidades correspondem às salas comerciais do empreendimento Novamérica 2000, localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

A Companhia prevê lançamentos para o ano de 2013 que atingirão VGV entre R\$ 600 e R\$ 800 milhões e, para os quais, além dos projetos que já estavam em desenvolvimento, foram adquiridos, em 2012, 5 novos terrenos.

Em março de 2012, foi entregue na cidade do Rio de Janeiro/RJ o edifício de escritórios corporativos denominado Porto Brasília, o qual foi certificado pelo USGBC com o selo Leed na categoria Gold e ganhador do prêmio Master Imobiliário, na categoria Empreendimento Comercial. Ainda em 2012, foram concluídos e entregues os seguintes empreendimentos: American Square Business Towers, com 174 salas comerciais e Colore Residencial Clube, com 136 apartamentos, ambos localizados na cidade de Americana/SP. Para o ano de 2013, está prevista a entrega de 2 torres de área construída, localizado na Avenida das Nações Unidas, na cidade de São Paulo/SP e a entrega de 108 salas comerciais do edifício Win Office Tower, localizado na cidade de Americana/SP. Por outro lado, no segmento residencial está prevista a entrega de 580 unidades residenciais do programa Minha Casa Minha Vida, nas cidades de Nova Odessa/SP

e de Maracanã/CE, bem como a entrega do edifício residencial The Gardens Summer, com 270 unidades, localizado no bairro do Tatuapé, na cidade de São Paulo/SP.

Continuamos investindo no desenvolvimento de edifícios corporativos em SP e RJ, assim como em empreendimentos de logística, com oportunidades nas regiões de Jundiaí/SP, Sorocaba/SP e Rio de Janeiro/RJ, como também, em projetos de loteamentos nas cidades de Nova Odessa e Amparo, ambas no Estado de São Paulo.

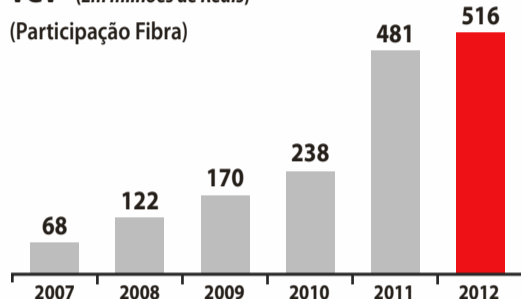
A Companhia firma seu compromisso com a transparência, rentabilidade, gerenciamento de seus projetos e liquidez, com expectativas de que o setor imobiliário continuará em franca expansão.

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.

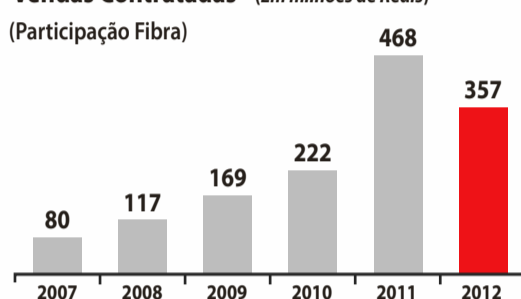
São Paulo, 28 de março de 2013

A Administração

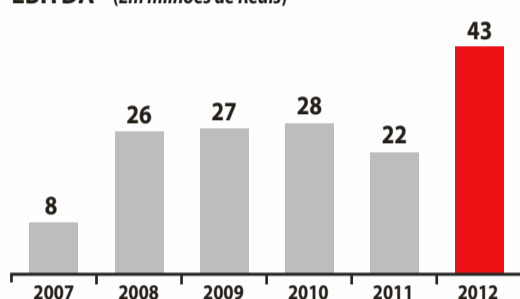
VGV - (Em milhões de Reais)



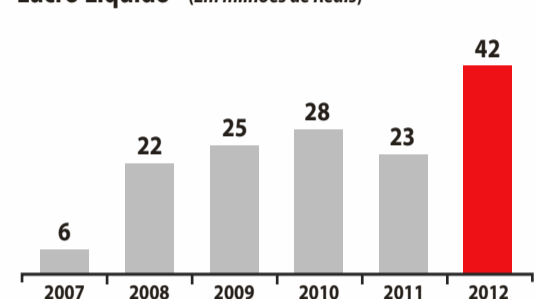
Vendas Contratadas - (Em milhões de Reais)



EBITDA - (Em milhões de Reais)



Lucro Líquido - (Em milhões de Reais)



Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011			2012	2011		
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.309	1.176	138.298	109.820	Fornecedores	11	94	99	22.628	7.572
Contas a receber	6	1.087	1.793	70.449	84.650	Empréstimos e financiamentos		7.085	6.762	8.578	17.897
Imóveis a comercializar	7	37	230	152.304	73.415	Obrigações trabalhistas e tributárias		-	20	568	2.538
Contas correntes de consórcios	9	721	642	721	642	Impostos e contribuições a recolher	15.b	119	79	5.975	-
Dividendos a receber		584	-	-	-	Provisões diferidas		12	-	2.040	5.848
Outros créditos		889	48	4.863	1.504	Provisões sociais e fiscais	12	-	-	3.092	2.187
Total do ativo circulante		4.627	3.889	366.635	270.031	Terrenos a pagar	13	-	44	115.201	26.394
Não circulante						Contratos de mútuos		-	-	958	-
Contas a receber	6	961	1.167	45.790	9.887	Outras obrigações	14	261	353	24.206	9.020
Imóveis a comercializar	7	-	-	51.126	29.827	Dividendos propostos	16.c	12.446	14.007	12.446	14.007
Outros créditos		1.636	1.749	4.440	1.754	Contas correntes de consórcios	9	289	244	289	244
Permanente:						Total do passivo circulante		20.306	21.608	201.079	85.707
Investimentos	10	230.783	198.574	9.123	2.548	Não circulante					
Imobilizado líquido		2	-	5.291	4.397	Exigível a longo prazo:					
Imobilizado		2	-	12.144	8.861	Empréstimos e financiamentos	11	25.399	31.939	55.454	31.941
Depreciação		-	-	(6.853)	(4.464)	Outras obrigações	14	-	-	492	85
Total do ativo não circulante		233.382	201.490	115.770	48.413	Impostos diferidos	15.b	87	6	3.093	579
						Terrenos a pagar	12	-	-	29.312	48.301
						Total do passivo não circulante		25.486	31.945	88.351	80.906
						Patrimônio líquido					
						Capital social	16.a	154.787	68.347	154.787	68.347
						Reserva de lucros	16.b	37.430	83.479	37.430	83.479
						Acionistas não controladores		-	-	758	5
						Total do patrimônio líquido		192.217	151.826	192.217	151.826
						Participação de não controladores		-	-	758	5
						Total do patrimônio líquido c/participação de não controladores		192.217	151.826	192.975	151.831
						Total do passivo e patrimônio líquido		238.009	205.379	482.405	318.444

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (em milhares de reais)

Nota	Capital social	Reserva de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Reserva legal	Reserva estatutária	Reserva de retenção de lucros				
Saldo em 31 de dezembro de 2010	68.347	4.331	61.336	-	-	134.014	4	134.018
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	23.360	23.360	1	23.361
Destinações:								
Reserva legal	-	1.168	-	-	(1.168)	-	-	(5.548)
Dividendos propostos	-	-	-	-	(5.548)	(5.548)	-	(5.548)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	16.644	(16.644)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	68.347	5.499	61.336	16.644	-	151.826	5	151.831
Transferência de reservas	16.a	-	(61.336)	61.336	-	-	-	-
Aumento de capital por meio de reservas	16.a	77.980	-	(77.980)	-	-	-	-
Aumento de capital por meio de compensação de dividendos	16.a	8.460	-	-	-	8.460	-	8.460
Participação dos não controladores		-	-	-	-	-	1.001	1.001
Lucro líquido do exercício		-	-	-	41.877	41.877	(248)	41.629
Destinações:								
Reserva legal	16.c	2.094	-	-	(2.094)	-	-	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-	(9.946)	(9.946)	-	(9.946)
Reserva de retenção de lucros	16.c	-	-	29.837	(29.837)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	154.787	7.593	-	29.837	-	192.217	758	192.975

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (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 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 2012 abrangem a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto e investimentos em empresas coligadas. Para atender os propósitos societários, a Companhia e suas controladas tem por objeto social: A sociedade 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.
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).
A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 28 de março de 2013, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.
b. Moeda funcional e moeda de apresentação
Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real 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 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 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.
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, trabalhistas e outros
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 autuarão 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.
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 financeiras individuais e consolidadas.
a. Base de consolidação
i. 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 a controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle a controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.
ii. Transações eliminadas na consolidação
Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados 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 de competência.
i. Venda de bens (Incorporação imobiliária)
Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O quadrante dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.
A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustado segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.
Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Demonstrações de Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	2012	2011	2012	2011	
Receita líquida	17	999	635	266.865	130.661
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados		(352)	(398)	(180.284)	(86.851)
Lucro bruto		647	237	86.581	43.810
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	18	(303)	(597)	(20.392)	(18.949)
Comerciais	19	(130)	(3)	(29.883)	(8.716)
Depreciações e amortizações		-	-	(182)	(279)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		(3)	(1)	(131)	5.762
Equivalência patrimonial	10 b	45.530	28.525	6.562	331
Lucro operacional antes do resultado financeiro		45.741	28.161	42.555	21.959
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	324	864	16.115	16.170
Despesas financeiras	20	(4.106)	(5.495)	(5.108)	(8.193)
		(3.782)	(4.631)	(11.007)	(7.977)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		41.959	23.529	53.562	29.936
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	15 a	(29)	(317)	(8.978)	(6.939)
Diferidos	15 b	(53)	148	(2.955)	364
Lucro líquido do exercício		41.877	23.360	41.629	23.361
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	248	(1)
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		41.877	23.360	41.877	23.360

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Lucro Líquido do exercício	41.877	23.360	41.629	23.361
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	41.877	23.360	41.629	23.361
Lucro atribuível aos acionistas controladores	-	-	41.877	23.360
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

