

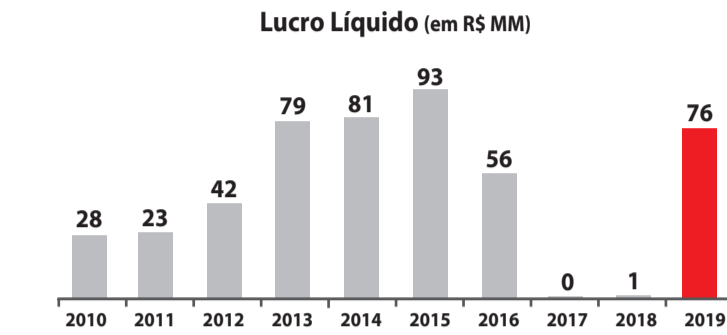
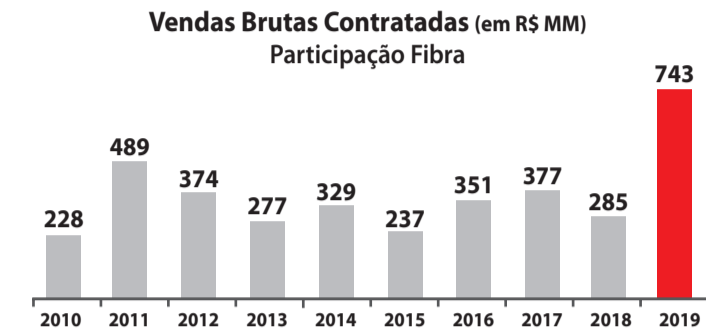
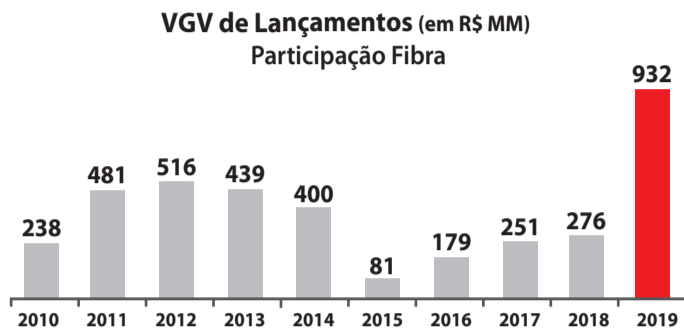
Relatório da Administração

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Fibra Experts") apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade. Fundada em 2004, a Companhia atua nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará, incorporando imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos. A Fibra Experts tem um time de profissionais especializados no mercado imobiliário e é parte de um grupo líder no Brasil, o Grupo Vicunha. Com mais de quarenta anos de experiência em três atividades (têxtil, siderúrgica e financeira), o Grupo tem sob seu controle empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra. O ano de 2019 foi marcado pela expansão dos negócios, preparando um novo ciclo de crescimento e reforçando a atuação da Companhia nos três segmentos - Residencial | Corporativo

| Urbanismo, destacadamente pela viabilização do empreendimento corporativo Passeio Paulista (com 49 mil m² de área BOMA, na Avenida Consolação, em São Paulo - SP), pela contratação de novas áreas para desenvolvimento urbano - loteamento (VGV R\$ 196 milhões) e pelas aquisições de terrenos para futuros empreendimentos residenciais em São Paulo - SP (VGV R\$ 835 milhões). Em meio a reformas estruturais e com o benefício da queda da taxa básica de juros para o seu menor patamar histórico, a Fibra Experts: • Superou sua previsão inicial de lançamentos, lançando três empreendimentos residenciais, dois em São Paulo (SP) e um em Guarulhos (SP), bem como um empreendimento corporativo em São Paulo (SP), com VGV total de R\$ 932 milhões (crescimento de 337,7% em relação a 2018); • Comercializou R\$ 743 milhões (recorde histórico) e rescindiu apenas R\$ 13 milhões (líquidos de revendas e trocas); • Obteve R\$ 360 MM de receita líquida

(recorde histórico e crescimento de 94,0% em relação a 2018); • Entregou 716 unidades em São Paulo (SP), Bragança Paulista (SP) e São Roque (SP); • Encerrou o ano com um estoque de terrenos com VGV potencial de R\$ 2,8 bilhões, localizados em São Paulo, (Capital e Interior), Rio de Janeiro e Fortaleza. A Administração vislumbra um ciclo de crescimento virtuoso para o mercado imobiliário, com perspectivas de ajustes fiscais, com outras e necessárias reformas (inclusive nos programas habitacionais e diretrizes urbanísticas), com novos hábitos e estilos de vida, de consumo e, principalmente, de investimento. Mais e melhores incorporadoras competirão, submetendo produtos, modelos, focos e capacidades a clientes e investidores ainda mais exigentes.

A Companhia



Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	63	112	84.598	63.577
Contas a receber	5	8	99	144.420	109.456
Imóveis a comercializar	6	13	13	298.423	317.894
Imóveis mantidos para venda		-	-	610	610
Outros ativos	8	151	1.087	6.062	4.035
Total do ativo circulante		235	1.311	534.113	495.572
Não circulante					
Contas a receber	5	-	13	154.553	27.187
Imóveis a comercializar	6	-	-	100.100	132.894
Outros ativos	8	1.083	1.136	2.210	2.232
Investimentos	10	523.211	469.642	14.177	13.607
Imobilizado líquido	9	-	-	10.065	3.898
Total do ativo não circulante		524.294	470.791	281.105	179.818
Total do ativo		759.529	642.102	815.218	675.390

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

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	17	-	-	360.141	185.655
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	16	-	-	(232.082)	(136.041)
Lucro bruto		-	-	128.059	49.614
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	19	(436)	(168)	(24.987)	(22.931)
Comerciais	20	-	-	(19.308)	(20.915)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	21	(676)	(2)	(853)	(4.401)
Equivalência patrimonial	10.c	78.434	3.889	(461)	693
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		77.322	3.719	82.450	2.060
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	22	10	16	9.410	11.609
Despesas financeiras	22	(1.358)	(3.076)	(7.034)	(8.903)
		(1.348)	(3.060)	2.376	2.706
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		75.974	659	84.826	4.766
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14.a	-	-	(5.577)	(5.037)
Correntes com recolhimento diferido	14.a	-	-	(3.392)	852
Lucro líquido do exercício		75.974	659	75.857	581
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		75.974	659	75.974	659
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(117)	(78)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$) 3.p		0,31510	0,0082	0,31461	0,00041

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

Demonstrações do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício		75.974	659	75.857	581
Outros componentes do resultado abrangente					
Total do resultado abrangente do exercício		75.974	659	75.857	581
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		-	-	75.974	659
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(117)	(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 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social		Reserva de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		2019	2018	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros				
Saldo em 1º de dezembro de 2018		241.113	22.828	22.828	165.358	-	429.299	5.819	435.118
Distribuição para não controladores		-	-	-	-	-	-	(4.583)	(4.583)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	659	659	(78)	581
Destinações:									
Reserva legal	16.b	-	33	-	-	-	(33)	-	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-	-	-	(157)	-	(157)
Reserva de retenção de lucro	16.b	-	-	-	469	-	(469)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018		241.113	22.861	22.828	165.827	-	429.801	1.158	430.959
Distribuição de lucros para não controladores		-	-	-	-	-	-	(595)	(595)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	75.974	75.974	(117)	75.857
Destinações:									
Reserva legal	16.b	-	3.799	-	-	-	(3.799)	-	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-	-	-	(18.044)	-	(18.044)
Parcela à disposição da assembleia geral	16.b	-	-	-	5.505	-	(5.505)	-	-
Reserva de retenção de lucro	16.b	-	-	-	48.626	-	(48.626)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019		241.113	26.660	22.828	214.453	5.505	487.731	446	488.177

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

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(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, 1120, 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 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.

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$29.059 (R\$ 24.309 em 2018), 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 06 de março de 2020, 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 Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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 com prováveis na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa serão 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 não cumpriram 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 2019 e 2018.

Provisões 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 matérias cível, 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 atuarão a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos 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 financeiras individuais e consolidadas.

a) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os empreendimentos controlados em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido.

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.

i) Venda de bens (incorporação imobiliária)

A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em: 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

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.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção - INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser aprovada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são

