

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

#### 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 2021, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade.

Sinônimo de artesanaria urbana de ponta, a Fibra Experts se consolida como uma *full developer company* ao promover negócios imobiliários com elevado padrão de qualidade e de retorno financeiro, adicionando sua expertise aos diferentes segmentos e desenvolvendo empreendimentos únicos, feitos sob medida, em um processo que encara cada iniciativa como a oportunidade de fazer algo icônico e singular.

A Companhia mergulha fundo no entendimento do morar, do trabalhar e do conviver, de forma a: aplicar os melhores e mais modernos padrões construtivos e se colocar no lugar dos clientes, antecipando tendências e desenvolvendo produtos contemporâneos, que atendam aos anseios mais modernos e atuais sobre moradia.

construir escritórios de ponta, com alta tecnologia, que acompanham o dinamismo do mundo do trabalho, desenhando espaços modernos, que estimulam ambientes dinâmicos, colaborativos e eficientes.

desenvolver espaços completos, com qualidade urbanística, capazes de gerar convivência, movimento nas ruas e calçadas, segurança e sustentabilidade em grandes áreas que estimulam o morar bem.

Braço imobiliário do Grupo Vicunha, a Fibra Experts, no triênio de 2019 a 2021, alcançou um novo patamar operacional e financeiro, demonstrando sua capacidade de execução e crescimento nos três segmentos - Residencial, Corporativo e Urbanismo:

- lançou nove empreendimentos, sete residenciais, um corporativo e um de urbanismo, com VGL total de R\$ 1.660 milhões;
- comercializou R\$ 1.410 milhões;
- concluiu e entregou sete empreendimentos, cinco residenciais e dois loteamentos, com total de 1.006 unidades e VGV de R\$ 480 milhões;
- terminou 2021 com oito canteiros de obras ativos e deve iniciar outros dois em 2022, sendo oito residenciais, um corporativo e um de urbanismo, com total de 378 mil m² de área construída;
- avançou no desenvolvimento e na construção do empreendimento corporativo Passeio Paulista

(com 49 mil m² de área BOMA, na Avenida Consolação, em São Paulo - SP);

adquiriu novos terrenos com vocação residencial em São Paulo (SP) e formalizou parcerias para desenvolvimento urbano nos estados de São Paulo e Ceará, consolidando banco de terrenos para lançamentos superior a R\$ 3 bilhões;

captou R\$ 200 milhões através da estruturação de dois CRI's Corporativos, destinados a aquisições de terrenos para incorporação residencial e financiamentos de obras de infraestrutura de loteamentos.

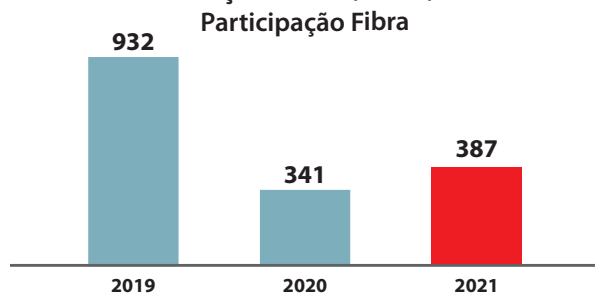
apropriou receita líquida de R\$ 1.036 milhões;

atingiu ROE (*return on equity*) médio de 11,1% a.a..

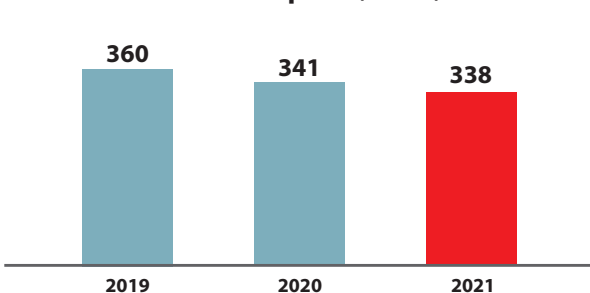
A Administração vislumbra um novo ciclo de oportunidades para o mercado imobiliário, com desafios recorrentes e maior competitividade, mas com demanda consistente e reconhecimento aos produtos e às empresas que buscarem as melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

A Companhia

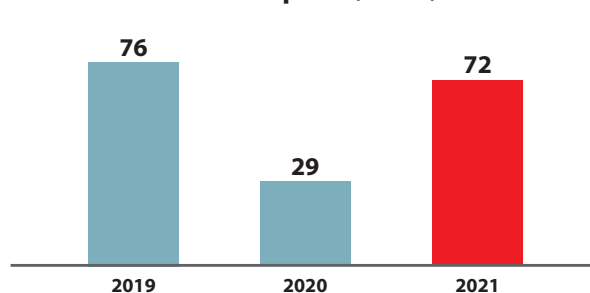
#### Lançamentos (R\$ MM)



#### Receita Líquida (R\$ MM)



#### Lucro Líquido (R\$ MM)



#### Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020		
<b>Ativo</b>											
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	47	39	256.771	192.159	Fornecedores		14	27.127	16.477	
Contas a receber	5	12	10	430.693	139.653	Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	15.006	278.651	58.808	
Imóveis a comercializar	6	13	13	392.616	308.190	Obrigações trabalhistas e tributárias			943	839	
Imóveis mantidos para venda				2.610	610	Impostos e contribuições a recolher			2.355	3.939	
Outros ativos		2	10	5.746	6.975	Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b		17.586	5.238	
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>74</b>	<b>72</b>	<b>1.088.436</b>	<b>647.587</b>	Provisões sociais e fiscais			2.315	1.920	
<b>Não circulante</b>						Terrenos a pagar	12		42.657	22.612	
Contas a receber	5			39.937	212.372	Adiantamento de clientes	14		82.454	54.679	
Imóveis a comercializar	6			142.525	60.189	Outros passivos			5.585	4.014	
Outros ativos		90	88	223	150	Dividendos a pagar	7	17.090	6.902	17.090	6.902
Imobilizado líquido	8			8.086	6.979	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>17.090</b>	<b>21.922</b>	<b>476.763</b>	<b>175.428</b>
Investimentos	9	581.544	531.512	14.591	5.047	<b>Não circulante</b>					
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>581.634</b>	<b>531.600</b>	<b>205.362</b>	<b>284.737</b>	Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11			212.560	211.754
						Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b			2.236	8.973
						Terrenos a pagar	12			17.134	1.205
						Adiantamento de clientes	14			6.127	8.797
						Outros passivos				14.245	16.233
						<b>Total do passivo não circulante</b>				<b>252.302</b>	<b>246.962</b>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	15.a	263.132	246.618	263.132	246.618
						Reserva de lucros	15.b	301.486	263.132	301.486	263.132
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>564.618</b>	<b>509.750</b>	<b>564.618</b>	<b>509.750</b>
						Participação de não controladores				115	184
						<b>Total do patrimônio líquido com participação de não controladores</b>		<b>564.618</b>	<b>509.750</b>	<b>564.733</b>	<b>509.934</b>
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>581.708</b>	<b>531.672</b>	<b>1.293.798</b>	<b>932.324</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>581.708</b>	<b>531.672</b>	<b>1.293.798</b>	<b>932.324</b>						

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

#### Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>16</b>	<b>—</b>	<b>338.389</b>	<b>340.998</b>
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	17	—	—	(201.918)	(238.427)
<b>Lucro bruto</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>136.471</b>	<b>102.571</b>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	18	(138)	(110)	(37.336)	(38.814)
Comerciais	19	(1)	—	(14.547)	(17.604)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	20	(2)	(1.029)	(9.161)	(10.242)
Equivalência patrimonial	9.c	72.258	30.794	784	(5.256)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos</b>		<b>72.117</b>	<b>29.655</b>	<b>76.211</b>	<b>30.655</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	21	15	3	17.100	12.209
Despesas financeiras	21	(174)	(781)	(12.969)	(5.820)
		(159)	(778)	4.132	6.389
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>71.958</b>	<b>28.877</b>	<b>80.343</b>	<b>37.044</b>
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13.a	—	—	(6.633)	(7.254)
Correntes com recolhimento diferido	13.a	—	—	(1.963)	(975)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>71.958</b>	<b>28.877</b>	<b>71.747</b>	<b>28.815</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		71.958	28.877	71.958	28.877
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores		—	—	(211)	(62)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)	3.p	1,16	0,47	1,16	0,47

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

#### Demonstrações do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>71.958</b>	<b>28.877</b>	<b>71.747</b>	<b>28.815</b>
Outros componentes do resultado abrangente, líquido dos efeitos tributários		—	—	—	—
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>		<b>71.958</b>	<b>28.877</b>	<b>71.747</b>	<b>28.815</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		—	—	—	—
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores		—	—	(211)	(62)

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 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social		Reserva legal		Reserva de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		2021	2020	2021	2020	Reserva de retenção de lucros	À disposição da Assembleia				
Saldo em 1º de dezembro de 2019		241.113	241.113	26.660	26.660	214.453	5.505	—	487.731	446	488.177
Aumentos de capital por meio de reservas	15.a	5.505	—	—	—	—	(5.505)	—	—	—	—
Distribuição de lucros para não controladores		—	—	—	—	—	—	—	—	(200)	(200)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		—	—	—	—	—	—	28.877	28.877	(62)	28.815
<b>Destinações:</b>											
Reserva legal	15.b	—	—	1.444	—	—	—	(1.444)	—	—	—
Dividendos propostos	15.c	—	—	—	—	—	—	(6.858)	(6.858)	—	(6.858)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.b	—	—	—	—	—	16.514	(16.514)	—	—	—
Reserva de retenção de lucro	15.b	—	—	—	—	4.061	—	(4.061)	—	—	—
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>246.618</b>	<b>246.618</b>	<b>28.104</b>	<b>28.104</b>	<b>218.514</b>	<b>16.514</b>	<b>—</b>	<b>509.750</b>	<b>184</b>	<b>509.934</b>
Aumentos de capital por meio de reservas	15.a	16.514	—	—	—	—	(16.514)	—	—	—	—
Reversão de redução de capital a pagar		—	—	—	—	—	—	—	—	142	142
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		—	—	—	—	—	—	71.958	71.958	(211)	71.747
<b>Destinações:</b>											
Reserva legal	15.b	—	—	3.598	—	—	—	(3.598)	—	—	—
Dividendos propostos	15.c	—	—	—	—	—	—	(17.090)	(17.090)	—	(17.090)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.b	—	—	—	—	—	38.354	(38.354)	—	—	—
Reserva de retenção de lucro	15.b	—	—	—	—	12.916	—	(12.916)	—	—	—
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>263.132</b>	<b>263.132</b>	<b>31.702</b>	<b>31.702</b>	<b>231.430</b>	<b>38.354</b>	<b>—</b>	<b>564.618</b>	<b>115</b>	<b>564.733</b>

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

#### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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, 1.120, 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 Diretoria para aumento de liquidez e fluxo de caixa: Em 31 de dezembro de 2021, a Controladora da Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$17.016 (R\$21.850 em 2020), representado pelos dividendos a pagar em 2021 e pelos empréstimos e financiamentos, bem como dividendos a pagar em 2020. 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. c) **Coronavírus (COVID-19):** A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a Covid-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado. Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia Covid-19, a Diretoria da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. Em relação as atividades econômicas da Companhia relacionadas a construção, desenvolvimento e lançamentos dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes estão operando em sua normalidade, e até o momento não se percebeu um aumento nos pedidos de cancelamentos e distratos de unidades imobiliárias. A Diretoria da Companhia está monitorando a situação, e entende que em 31 de dezembro de 2021, não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As operações da Companhia, até o momento não apresentaram reflexos significativos sobre os eventos de Covid-19, e as previsões de lançamentos de seus empreendimentos estão consideradas os correspondentes efeitos, porém, não são esperados impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia e suas controladas.

##### 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, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Diretoria da entidade, alinhado aquele 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 29 de março de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. b) **Moeda funcional e moeda de apresentação:** As 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. c) **Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com





artesanias  
urbana  
de ponta

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

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

**18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesa com pessoal (a)	-	-	(28.908)	(32.138)
Serviços profissionais	(2)	-	(2.538)	(2.423)
Depreciação e amortização	-	-	(2.177)	(2.167)
Outras despesas administrativas	(136)	(110)	(3.713)	(2.086)
	(138)	(110)	(37.336)	(38.814)

(a) A rubrica de despesa com Pessoal está representada pelos gastos relacionados a folha de pagamento, encargos previdenciários e trabalhistas, benefícios, participação nos lucros e honorários da Diretoria, sendo este último representando 21% do total da rubrica em 31 de dezembro de 2021 (2020 - 33%).

**19. DESPESAS COMERCIAIS**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Publicidade e propaganda e outras	(1)	-	(10.586)	(11.362)
Gastos com estande de vendas	-	-	(2.200)	(3.253)
Depreciação do estande de vendas	-	-	(1.761)	(2.989)
	(1)	-	(14.547)	(17.604)

**20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Perdas de investimento	-	-	(1.540)	(3.863)
Amortização de ágio (a)	-	-	(7.592)	(2.000)
Perda com recebimentos de créditos	-	(1.029)	-	(2.081)
Outros	(2)	-	(29)	(2.298)
	(2)	(1.029)	(9.161)	(10.242)

(a) Refere-se à amortização de ágio constituídos na aquisição de participações das empresas: Fibra MZM, Partifib Consórcio e Belem Bresser.

**21. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Receitas</b>				
Juros e multas sobre parcelas	-	-	3.151	3.000
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13	1	10.752	2.644
Varição monetária ativa	2	2	3.152	6.474
Juros ativos	-	-	45	91
	15	3	17.100	12.209
<b>Despesas</b>				
Juros e encargos empréstimos e financiamentos	(51)	(422)	(5.120)	(3.011)
Despesas com empréstimos e financiamentos	(113)	(303)	(6.880)	(1.927)
Despesas bancárias	(3)	(56)	(133)	(180)
Juros passivos	-	-	(213)	(548)
Varição monetária passiva	-	-	(90)	(18)
Outras despesas financeiras	(7)	-	(532)	(136)
	(174)	(781)	(12.968)	(5.820)
	(159)	(778)	4.132	6.389

Abaixo demonstramos a reconciliação da atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e CCBs e debêntures apurados no exercício, assim como a capitalização de juros nos imóveis à comercializar e o resultado financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(4)	(209)	(137)	(1.773)
Capitalização de juros nos ativos	38.889	10.564	88%	78%
<b>% de capitalização</b>				
<b>Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures</b>			(5.120)	(3.011)

**22. CONTINGÊNCIAS E PASSIVOS CONTINGENTES**

a) **Contingências:** A Companhia e suas controladas possuem ações de natureza tributária, trabalhista e cível, envolvendo riscos de perda que a Diretoria, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como possíveis, não sendo, portanto, requerida provisão na data. Em 31 de dezembro de 2021, o montante estimado desses processos é de R\$20.199 (R\$12.509 em 31 de dezembro de 2020). b) **Passivos Contingentes:** A Companhia e suas controladas são parte de ações de natureza trabalhista e cível, cuja responsabilidade é classificada como subsidiária. A responsabilidade subsidiária tem caráter acessório ou suplementar, há uma ordem a ser observada para cobrar a dívida, na qual o devedor subsidiário só pode ser acionado após a dívida não ter sido totalmente adimplida pelo devedor principal. A responsabilidade solidária não pode ser presumida, suas hipóteses estão previstas em lei, ou podem ser pactuadas entre as partes em contratos ou outros tipos de negociações. Com base na avaliação de seus consultores jurídicos, a Diretoria classificou essas ações como Passivos Contingentes, para os quais não é requerida provisão, conforme previsto no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

	Controladora e Consolidado		Controladora e Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Passivos Contingentes</b>				
Processos trabalhistas	-	-	1.943	461
Processos civis	608	16.323	-	8.463
<b>Total de passivos contingentes</b>	608	16.323	1.943	8.924

Os passivos contingentes podem desenvolver-se de maneira não inicialmente esperada. Por isso, a Diretoria avalia periodicamente essas ações, para determinar se é provável que uma saída de benefícios econômicos futuros será exigida para essas ações, nesses casos, a provisão será reconhecida nas demonstrações contábeis do período no qual ocorrer a mudança na estimativa da probabilidade.

**23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

A Diretoria da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real. i) **Risco de juros:** Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descaimento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado nas aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGPM é considerado para atualização do saldo até o final do contrato. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). Certificado de Depósito Interbancário (CDI), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e Taxa Selic. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descaimentos entre estes indicadores. ii) **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Diretoria de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. iii) **Risco de liquidez:** Nas empresas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos. iv) **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficiência de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Diretoria dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a Diretoria de riscos operacionais nas seguintes áreas: • Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; • Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; • Cumprimento com exigências regulatórias e legais; • Documentação de controles e procedimentos; • Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; • Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; • Desenvolvimento de planos de contingência; • Treinamento e desenvolvimento profissional; • Padrões éticos e comerciais; • Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz. A Companhia realizou análise de sensibilidade de principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (IGPM e IPCA) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC e TR). Com base em projeções de índices para 2022 divulgadas no mercado através do boletim Focus de 18 de março de 2022 o INCC incorrido nos últimos 12 meses, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

**A Diretoria**

**Contadora – Selma Regina da Silva Lima - CRC 1SP216762/O-1**

**Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

Aos Acionistas e Administradores da Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. São Paulo - SP **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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"). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segundo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Não cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconheceu, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$353.050 mil. Conforme mencionado na Nota 3.1, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PcO). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a Diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Diretoria para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção; (b) efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para as variações não usuais; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de cantos de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contábil vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela Diretoria; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos, que está consistente com a avaliação da Diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar:** Conforme descrito na Nota 6, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2021, saldo de imóveis a comercializar de R\$535.141 mil, demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior a seu valor de mercado, uma perda de redução ao valor realizável líquido é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável líquido. O valor realizável líquido dos imóveis a comercializar é revisado pela Diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidade de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, laudos de especialistas externos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de realização, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela Diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

	Queda de 50%		Queda de 25%		Cenário Provável		Aumento de 25%		Aumento de 50%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
CDI/SELIC	6,50%	9,75%	13,00%	10,25%	7,01%	10,52%	14,03%	17,53%	21,04%	19,50%
INCC	7,01%	10,52%	14,03%	17,53%	5,25%	7,88%	10,50%	13,13%	15,75%	15,75%
IGPM	3,30%	4,94%	6,59%	8,24%	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,07%	0,07%
IPCA	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,07%	0,07%

	Saldo líquido		Queda de 50%		Queda de 25%		Cenário Provável		Aumento de 25%		Aumento de 50%	
	31/12/2021	31/12/2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
CDI/SELIC	37.516	2.439	3.658	4.877	6.096	7.316	6.096	7.316	6.096	7.316	6.096	7.316
INCC	423.040	29.671	44.506	59.341	74.177	89.012	74.177	89.012	74.177	89.012	74.177	89.012
IGPM	4.304	226	339	452	565	678	565	678	565	678	565	678
IPCA	(231.128)	(7.616)	(11.423)	(15.231)	(19.039)	(22.847)	(19.039)	(22.847)	(19.039)	(22.847)	(19.039)	(22.847)
TR	(57.999)	(14)	(21)	(28)	(35)	(42)	(21)	(28)	(35)	(42)	(21)	(28)
<b>Total</b>	<b>175.733</b>	<b>24.706</b>	<b>37.059</b>	<b>49.411</b>	<b>61.764</b>	<b>74.117</b>	<b>61.764</b>	<b>74.117</b>	<b>61.764</b>	<b>74.117</b>	<b>61.764</b>	<b>74.117</b>

	em 2021		em 2020		Sem indexador
	CDI/SELIC	INCC	IGPM	TR	
Caixa e equivalentes de caixa	256.771	256.105	-	-	666
Contas a receber	470.630	-	425.615	4.304	40.711
Outros ativos	5.969	-	-	-	5.969
Total dos ativos com riscos financeiros	733.370	256.105	425.615	4.304	40.711
Fornecedores	(27.127)	-	-	-	(27.127)
Empréstimos e financiamentos	(491.211)	(218.589)	-	(57.999)	(214.623)
Terrenos a pagar	(59.791)	-	(2.575)	-	(57.216)
Outros passivos	(19.830)	-	-	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros	(597.959)	(218.589)	(2.575)	(57.999)	(271.839)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	135.411	37.516	423.040	4.304	(46.957)

**Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e • Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização:

Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira) 2 (a) **256.105** **189.683**

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

(b) Classificação dos instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	2021		2020	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	-	27	-	22
Aplicação financeira (Nota Explicativa nº 4)	-	20	-	17
Contas a receber (venda de imóveis) (Nota Explicativa 5)	12	-	12	10
Outros ativos	92	-	92	98
Fornecedores	-	-	-	14
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 11)	-	-	-	15.006
				18.006

24. GESTÃO DE CAPITAL

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiários a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento. Índice de alavancagem financeira: Corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros e cessão de usufruto, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido com a dívida líquida:

	2021		2020	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	-	666	-	2.476
Aplicação financeira (Nota Explicativa nº 4)	-	256.105	-	189.683
Contas a receber (venda de imóveis) (Nota Explicativa nº 5)	470.630	-	352.025	-
Outros ativos	5.969	-	7.125	-
Fornecedores	27.127	-	16.477	-
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 11)	491.211	-	270.562	-
Terrenos a pagar (Nota Explicativa nº 12)	59.791	-	23.817	-
Outros passivos	19.830	-	20.247	-

25. SEGUROS CONTRATADOS

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Diretoria para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.