

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 2022, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade.

Sinônimo de artesanía 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 segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo, desenvolvendo empreendimento 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 desenhando produtos contemporâneos para morar, que atendam aos anseios mais modernos e atuais sobre moradia.
- conceber 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.

O ano de 2022 foi um ano marcante na história da Fibra Experts, com o atingimento dos seus maiores volumes de receita líquida (R\$ 503 milhões) e de lucro líquido (R\$ 94 milhões), entre outros destaques operacionais:

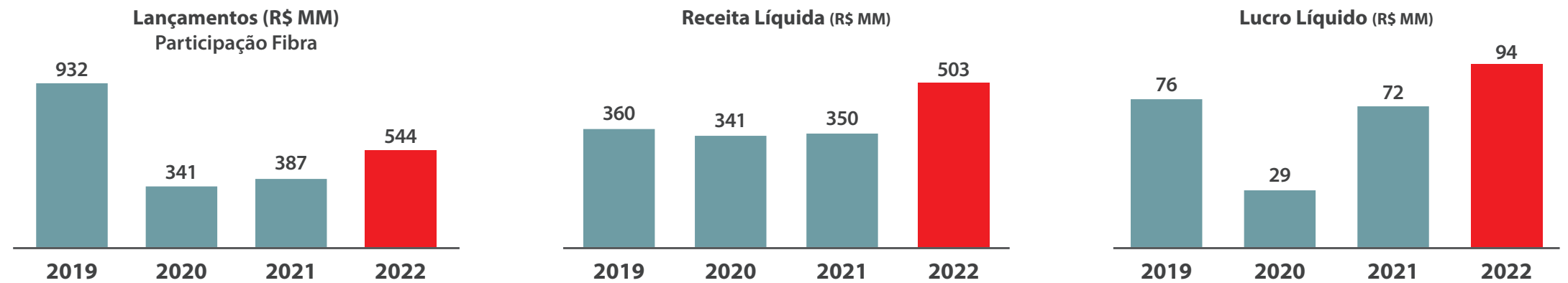
- lançamento de quatro empreendimentos, três residenciais e um de urbanismo, com VGL total de R\$ 544 milhões;
- conclusão e entrega de quatro empreendimentos, três residenciais e um corporativo, com VGV total de R\$ 1.211 milhões;
- redução de 2/3 da dívida bruta total, com a quitação do financiamento do Passeio Paulista junto ao BTG Pactual (R\$ 390 milhões) em 17-jan-2023.

No quadriênio de 2019 a 2022, a Companhia alcançou um novo patamar operacional e financeiro, demonstrando sua capacidade de execução e crescimento nos três segmentos - Residencial, Corporativo e Urbanismo:

- lançou treze empreendimentos, dez residenciais, um corporativo e dois de urbanismo, com VGL total de R\$ 2.204 milhões;
- comercializou R\$ 1.620 milhões;
- concluiu e entregou onze empreendimentos, oito residenciais, um corporativo e dois loteamentos, com total de 1.498 unidades e VGV de R\$ 1.691 milhões;
- 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;
- atingiu ROE (return on equity) médio de 12,8% a.a. (16,5% a.a. de 2010 a 2022).

A Administração vislumbra um novo ciclo desafiador para o mercado imobiliário, com inflação e juros ainda altos e concorrência bastante competitiva. A inovação e a diferenciação de produtos se tornarão ainda mais relevantes para a criação de valor para os clientes e para os acionistas, sempre pautadas também pelas melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

A Companhia



Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	67	47	68.877	256.771
Contas a receber	5	13	12	660.696	430.693
Imóveis a comercializar	6	13	13	548.764	392.616
Imóveis mantidos para venda		-	-	2.610	2.610
Outros ativos	6	2	2	7.180	5.746
Total do ativo circulante		99	74	1.288.127	1.088.436
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	65.472	39.937
Imóveis a comercializar	6	-	-	119.975	142.525
Outros ativos	9	93	90	235	223
Imobilizado líquido	8	-	-	10.841	8.086
Investimentos	9	658.914	581.544	16.163	14.591
Total do ativo não circulante		659.007	581.634	212.686	205.362
Total do ativo		659.106	581.708	1.500.813	1.293.798

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

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	16	-	-	503.248	338.389
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	17	-	-	(338.713)	(201.918)
Lucro bruto		-	-	164.535	136.471
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	18	(165)	(138)	(46.732)	(37.336)
Comerciais	19	(5)	(1)	(23.164)	(14.547)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	20	(1)	(2)	(4.557)	(9.161)
Equivalência patrimonial	9.c	94.644	72.258	2.187	784
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		94.473	72.117	92.269	76.211
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	21	45	15	24.852	17.100
Despesas financeiras	21	(30)	(174)	(9.944)	(12.968)
		15	(159)	14.908	4.132
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		94.488	71.958	107.177	80.343
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13.a	-	-	(7.354)	(6.633)
Correntes com recolhimento diferido	13.a	-	-	(5.292)	(1.963)
Lucro líquido do exercício		94.488	71.958	94.531	71.747
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		94.488	71.958	94.488	71.958
Lucro/(Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	43	(211)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)	3.p	1,53	1,16	1,53	1,16

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

Demonstrações do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício		94.488	71.958	94.531	71.747
Outros componentes do resultado abrangente, líquido dos efeitos tributários		-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício		94.488	71.958	94.531	71.747
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		94.488	71.958	94.488	71.958
Lucro/(Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	43	(211)

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros		A disposição da Assembleia	Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros					
Saldo em 31 de dezembro de 2020		246.618	28.104	218.514	16.514	-	509.750	184	509.934
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
Destinações:									
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)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		263.132	31.702	231.430	38.354	-	564.618	115	564.733
Aumentos de capital por meio de reservas	15.a	38.354	-	-	(38.354)	-	-	-	-
Aumento de capital de não controladores		-	-	-	-	-	-	62	62
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	94.488	94.488	43	94.531
Destinações:									
Reserva legal	15.b	-	4.724	-	-	(4.724)	-	-	-
Dividendos propostos	15.c	-	-	-	-	(22.441)	(22.441)	-	(22.441)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.b	-	-	-	33.693	(33.693)	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	15.b	-	-	33.630	-	(33.630)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		301.486	36.426	265.060	33.693	-	636.665	220	636.885

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

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 Guimaraes, 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 2022, a Controladora da Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 22.342 (R\$17.016 em 2021), representado pelos dividendos a pagar. 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) **Corona vírus (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 2022, 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 considerados 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/SEF 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 15 de março de 2023, 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 as normas emitidas pelo CPC exige que a Diretoria 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 perdas de crédito esperadas, inadimplência e distratos:** A provisão para perdas de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. A provisão para perdas de crédito esperadas é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu conta a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis, as despesas com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas serão registradas na rubrica "Outros 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 mensurou os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos potenciais distratos de promitentes que impetraram com ações judiciais e que não possuem expectativas de renegociações, 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 analisou também aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em





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

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas
31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Perdas de investimento	-	-	(529)	(1.540)
Amortização de ágio (a)	-	-	(2.495)	(7.592)
Provisão para demandas judiciais	-	-	(1.404)	-
Outros	(1)	(2)	(129)	(29)
	(1)	(2)	(4.557)	(9.161)

(a) Refere-se à amortização de ágio constituído na aquisição de participações das empresas: Fibra MZM, Parflib Consolação e Belém Bresser.

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas				
Juros e multas sobre parcelas	-	-	3.480	3.151
Rendimentos sobre aplicações financeiras	43	13	17.177	10.752
Variação monetária ativa	1	2	3.108	3.152
Juros ativos	1	-	293	45
Outras receitas financeiras	-	-	794	-
	45	15	24.852	17.100
Despesas				
Juros e encargos empréstimos e financiamentos	-	(51)	(857)	(5.120)
Despesas com empréstimos e financiamentos	(8)	(113)	(8.554)	(7.077)
Despesas bancárias	(2)	(3)	(124)	(133)
Juros passivos	-	-	(12)	(213)
Variação monetária passiva	-	-	(147)	(90)
Outras despesas financeiras	-	(1)	(250)	(335)
	(30)	(174)	(9.944)	(12.968)
	15	(159)	14.908	4.132

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

	Consolidado	
	2022	2021
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(79.047)	(44.009)
Capitalização de juros nos ativos	78.190	38.889
% de capitalização	99%	88%
Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures	(857)	(5.120)

22. CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2022 o total era de R\$21.371, (em 31 de dezembro de 2021 R\$20.199). Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram R\$1.404 em 31 de dezembro de 2022 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021) apresentados na rubrica de outros passivos não circulantes.

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 às 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 eficácia 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 alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilização é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração 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 não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, assim como não realizou operações com derivativos financeiros. a) Análise de sensibilidade: A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (IPCA), (IGPM) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC e TR). Com base em projeções de índices para 2023 divulgadas no mercado através do boletim Focus de 17 de fevereiro de 2023 e 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:

Indexador	Queda de 50%		Queda de 25%		Cenário Provável		Aumento de 25%		Aumento de 50%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CDI/SELIC	6,38%	9,56%	12,75%	15,94%	12,75%	15,94%	19,13%	19,13%	27,32%	34,51%
INCC	4,70%	7,06%	9,41%	11,76%	9,41%	11,76%	14,11%	14,11%	21,86%	29,61%
IGPM	2,29%	3,44%	4,58%	5,73%	4,58%	5,73%	6,87%	6,87%	10,02%	13,17%
IPCA	2,95%	4,42%	5,89%	7,36%	5,89%	7,36%	8,84%	8,84%	12,31%	15,78%
TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	1,63%	2,04%	2,45%	2,45%	3,26%	4,07%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido em 2022		Queda de 50%		Queda de 25%		Cenário Provável		Aumento de 25%		Aumento de 50%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CDI/SELIC	(322.670)	(20.570)	(30.855)	(41.140)	(30.855)	(41.140)	(51.426)	(61.711)	(51.426)	(61.711)	(82.239)	(92.524)
INCC	648.342	30.504	45.755	61.007	45.755	61.007	76.259	91.511	76.259	91.511	117.177	147.821
IGPM	26.485	606	910	1.213	910	1.213	1.516	1.819	1.516	1.819	2.122	2.425
IPCA	(181.469)	(5.344)	(8.016)	(10.688)	(8.016)	(10.688)	(13.361)	(16.033)	(13.361)	(16.033)	(21.317)	(26.611)
TR	(18.669)	(152)	(228)	(304)	(228)	(304)	(380)	(456)	(380)	(456)	(528)	(604)
Total	152.019	5.044	7.566	10.088	7.566	10.088	12.608	15.130	12.608	15.130	17.177	20.752

Saldo nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 2022		CDI/SELIC		INCC		IGPM		TR		IPCA		Sem indexador
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Caixa e equivalentes de caixa	68.877	67.989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888
Contas a receber	726.168	-	649.133	26.485	-	-	-	-	-	-	-	-	50.550
Outros ativos	7.415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.415
Total dos ativos com riscos financeiros	802.460	67.989	649.133	26.485	-	-	-	-	-	-	-	-	8.303
Fornecedores	(73.303)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.303)
Empréstimos e financiamentos	(626.645)	(390.659)	-	-	-	-	(18.669)	(217.317)	-	-	-	-	-
Terenos a pagar	(15.539)	-	(791)	-	-	-	-	(14.702)	-	-	-	-	(46)
Outros passivos	(17.193)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.193)
Total dos passivos com riscos financeiros	(732.680)	(390.659)	(791)	-	-	-	(18.669)	(232.019)	-	-	-	-	(90.542)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	69.780	(322.670)	648.342	26.485	(18.669)	(181.469)	-	(82.239)	-	-	-	-	(82.239)

A Diretoria

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 2022 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 2022, 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 022/2019, 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. Nós 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 à 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 2022, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$515.707 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, 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 (POC). 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 incluíam, 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 canteiros 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 contratual 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. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para estorno de receita, sendo este ajuste não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. 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 adotadas 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 possui, em 31 de dezembro de 2022, saldo de imóveis a comercializar de R\$668.739 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 do 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

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros: Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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* significativos não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização

	Nível da hierarquia		2022	2021
	2022	2021		
Ativos				
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira)	2 (a)		67.989	256.105
(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:				

	2022			2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	-	5	5	-	27	27
Aplicação financeira (Nota Explicativa nº 4)	-	62	62	-	20	20
Contas a receber (Nota Explicativa 5)	13	-	13	12	-	12
Outros ativos	99	-	99	92	-	92

	2022			2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	-	888	888	-	666	666
Aplicação financeira (Nota Explicativa nº 4)	-	67.989	67.989	-	256.105	256.105
Contas a receber (Nota Explicativa nº 5)	726.168	-	726.168	470.630	-	470.630
Outros ativos	7.415	-	7.415	5.969	-	5.969
Fornecedores	73.303	-	73.303	27.127	-	27.127
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures (Nota Explicativa nº 11)	626.645	-	626.645	491.211	-	491.211
Terenos a pagar (Nota Explicativa nº 12)	15.539	-	15.539	59.791	-	59.791
Outros passivos	17.193	-	17.193	19.830	-	19.830

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 beneficiar 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 avançamento financeira: Corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos, debêntures, terrenos a pagar, 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, o cálculo abaixo é feito com os dados do consolidado da controladora Fibra Experts:

Descrição	Fibra Experts Consolidado	
	2022	2021
Capital de giro	-	18.814
Créditos imobiliários	409.328	263.112
CCBs	117.837	111.073
Debêntures	102.783	106.004
Custos de transações capitalizados	(3.303)	(7.792)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(881)	(638)
Aplicações financeiras (Nota 4)	(67.918)	(256.075)
Dívida líquida (A)	557.846	234.498
Terenos a pagar (B)	15.539	59.791
Total do patrimônio líquido (C)	656.467	578.924
Total do capital (D) = (A) + (B) + (C)	1.229.852	873.283
Índice de endividamento líquido - % ((A + B) / C)	87%	51%
Índice covenants CRI - % ((A - Créditos Imobiliários) + B) / C	25%	5%

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando proteção, segurança e liquidez. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas em relação às vigentes de mercado. A gestão do capital e do caixa é realizada ao nível dos saldos consolidados.

25