

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 2024. A Fibra Experts é uma incorporadora nacional que atua nos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo de médio e alto padrão. Fundada em 2004 como o braço imobiliário do Grupo Vucina, um dos maiores grupos empresariais do Brasil, é atualmente controlada exclusivamente pela CFI Participações. Cada projeto é pensado para gerar impacto positivo, conectando pessoas e transformando espaços em oportunidades de viver, trabalhar e conviver melhor. Atenta às transformações do mercado e às necessidades das pessoas: Residências que antecipam tendências e traduzem novas formas de morar, combinando funcionalidade, conforto e inovação, sempre com a excelência na qual se fazemos. Espaços corporativos dinâmicos, que incorporam tecnologia e design para estimular produtividade, colaboração e eficiência. Projetos urbanos completos, que valorizam a qualidade de vida, estimulam a convivência, contribuem para cidades mais humanas e sustentáveis. A Fibra Experts acredita na excelência em cada detalhe e no impacto positivo que

seus empreendimentos geram para clientes, parceiros e comunidades. Pessoas são nossa razão de ser, e inovar e aprender sempre é o que nos move para transformar cidades e vidas. Encerramos 2024 com resultados bastante positivos em termos operacionais e financeiros: A Companhia registrou uma receita líquida de R\$ 319 milhões e um lucro líquido de R\$ 9,5 milhões no exercício, consolidando uma margem bruta de 32% um aumento de 9 p.p., se comparado com o ano anterior; Realizamos lançamentos de dois empreendimentos residenciais totalizando um VGV de R\$ 221 milhões, destacando os lançamentos de Maison Diego com um VGV de R\$ 221 milhões e do Yoga Floor com um VGV de R\$ 264 milhões. entregamos três empreendimentos sendo dois residenciais e um de urbanismo com VGV total de R\$ 391 milhões e 1.067 unidades entregues. Destacamos um crescimento de 62,3% nas Vendas Brutas em relação ao ano de 2023. No período de 2020 a 2024, a Companhia se manteve em um novo patamar operacional e financeiro, demonstrando sua capacidade de execução e crescimento longo quatorze empreendimentos, onze residenciais, três de urbanismo com VGV total de R\$ 2.444 milhões: As vendas brutas acumularam R\$ 2.131 milhões

neste período. A Companhia concluiu e entregou treze empreendimentos, onze residenciais, um corporativo e um de urbanismo com total de 2.094 unidades e VGV de R\$ 2.114 milhões; Adquiriu novos terrenos com vocação residencial em São Paulo e formalizou parcerias para desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo e na cidade de Fortaleza. A Administração vislumbra o mercado imobiliário mais desafiador para o setor, mudanças na economia prometem criar um cenário mais instável do que visto nos últimos anos. O ciclo de aumentos da taxa de juros promovido pelo Banco Central para controle da inflação, impacta a capacidade dos clientes de financiamento dos imóveis, adicionalmente o volume de produção vem reduzindo de significativamente afetando a principal fonte de financiamento imobiliário. Portanto, o crédito promete ficar mais caro em 2025, o que pode impactar a velocidade das vendas no segmento. Apesar disso a demanda segue consistente sustentada pela resiliência dos indicadores de emprego e reforça a concorrência mais competitiva, a Companhia voltará para a inovação e a diferenciação de produtos, para a criação de valor aos clientes e para os acionistas, sempre pautadas pelas melhores práticas ambientais, sociais e de governança. **A Companhia**

Demonstrações do Resultado - Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	17	-	318.710	158.720
Impostos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	18	-	(215.265)	(122.311)
(Despesas) receitas operacionais	-	-	103.445	36.409
Gerais e administrativas	19 (199)	(166)	(47.725)	(47.527)
Comerciais	20 (2)	(10)	(33.281)	(28.638)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	21 (96)	(1)	12.317	25.671
Equivalência patrimonial	9.c	9.743	3.251	(19.137)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e dos impostos			9.446	3.074
Resultado financeiro			19.255	(15.184)
Receitas financeiras	22	23	3	19.058
Despesas financeiras	22	(4)	(25)	(20.455)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19	(22)	(1.397)	23.966
Imposto de renda e contribuição social	9.465	3.052	17.858	8.782
Correntes	13.a	-	-	(5.616)
Correntes com recolhimento diferido	13.a	-	-	(2.855)
Lucro líquido do exercício			9.465	3.052
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores			9.465	3.052
Lucro/(Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores			-	(78)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)	3.q	0,15	0,05	5

Demonstrações do Resultado Abrangente - Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	9.465	3.052	9.387	3.057

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Outros componentes do resultado abrangente, líquido dos efeitos tributários				
Total do resultado abrangente do exercício	9.465	3.052	9.387	3.057
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores			9.465	3.052
Lucro/(prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores			-	(78)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto - Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais	9.465	3.052	9.387	3.057
Lucro líquido do exercício				
Outros componentes do resultado com caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	-	6.857	7.725
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)	(9.743)	(3.251)	(9.133)	1.099
Ajuste a valor presente	-	-	5.416	645
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	-	-	25.698	15.726
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	-	-	2.855	(9.518)
Juros incorridos em arrendamento mercantil	-	-	8	107
Perda com participação em controladas em conjunto	61	-	60	5
Resultado da venda imobilizado	-	-	-	3
Amortização de custos de transação	-	-	1.977	1.436
Provisão para demandas judiciais	-	-	7.443	275
Provisão para perdas de créditos esperados	-	-	(458)	1.033
Provisão para despesas com ações judiciais	-	-	(1.472)	1.455
Amortização de ágio	-	-	1.399	1.352

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto - Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais	9.465	3.052	9.387	3.057
Lucro líquido do exercício				
Outros componentes do resultado com caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	-	6.857	7.725
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)	(9.743)	(3.251)	(9.133)	1.099
Ajuste a valor presente	-	-	5.416	645
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	-	-	25.698	15.726
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	-	-	2.855	(9.518)
Juros incorridos em arrendamento mercantil	-	-	8	107
Perda com participação em controladas em conjunto	61	-	60	5
Resultado da venda imobilizado	-	-	-	3
Amortização de custos de transação	-	-	1.977	1.436
Provisão para demandas judiciais	-	-	7.443	275
Provisão para perdas de créditos esperados	-	-	(458)	1.033
Provisão para despesas com ações judiciais	-	-	(1.472)	1.455
Amortização de ágio	-	-	1.399	1.352

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Circulante				
Contas a receber	4	47	11	82.352
Contas a receber	5	-	13	135.300
Imóveis a comercializar	6	13	13	614.482
Imóveis mantidos para venda			5.049	2.100
Redução de capital a receber	7	-	-	3.100
Outros ativos			9.863	12.555
Total do ativo circulante			60	42
Não circulante				
Contas a receber	5	-	175.840	110.035
Imóveis a comercializar	6	-	236.616	205.296
Outros ativos	6	82	150	4.903
Imobilizado líquido	8	-	-	11.181
Investimentos	9	648.316	639.525	52.479
Total do ativo não circulante				

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Passivo				
Circulante				
Provedores				
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	-	-	22.830
Obrigações trabalhistas e tributárias				99.821
Impostos e contribuições a recolher				1.974
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	-	-	954
Provisões sociais e fiscais				5.06
Terrenos a pagar	12	-	-	2.133
Adiantamento de clientes	14	-	-	1.084
Outros passivos	15	-	-	92.270
Dividendos a pagar	7	2.248	724	2.248
Total do passivo circulante				2.248
Não circulante				
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	-	-	341.254
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	-	-	10.885
Terrenos a pagar	12	-	-	69
Adiantamento de clientes	14	-	-	1.740
Outros passivos	15	-	-	74.817
Total do passivo não circulante				428.738
Patrimônio líquido				
Capital social	16.a	335.179	335.179	335.179
Reserva de lucros	16.b	311.020	303.814	311.020
Total do patrimônio líquido				
Participação de não controladores				
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores				
Total do passivo e patrimônio líquido	646.210	639.993	646.432	639.233

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo em 31 de dezembro de 2022				
Aumentos de capital por meio de reservas	16.a	301.486	36.426	265.060
Transferência de capital de não controladores		33.693	-	(33.693)
Lucro líquido do exercício		-	-	-
Destinações:				
Reserva legal	16.a	-	153	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	16.c	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro 2023				
Aumento de capital de não controladores		335.179	36.579	267.235
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		-	-	-
Destinações:				
Reserva legal	16.a	-	473	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	16.c	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024				

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Capital social		Reserva legal		Reserva de retenção de lucros		Reserva de lucros a disposição da Assembleia		Lucros acumulados		Patrimônio líquido		Participação de não controladores		Patrimônio líquido consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Saldo em 31 de dezembro de 2022																
Aumentos de capital por meio de reservas	16.a	301.486	36.426	-	265.060	-	-	-	33.693	-	636.665	-	120	15	636.885	5
Transferência de capital de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(33.693)	-	-	-	25	15	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	3.052	3.052	5	3.052	3.057	-	-
Destinações:																
Reserva legal	16.a	-	153	-	-	-	-	-	(153)	-	-	-	-	-	-	(724)
Dividendos propostos	16.c	-	-	-	-	-	-	-	(724)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	16.c	-	-	-	-	-	-	-	(2.175)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro 2023																
Aumento de capital de não controladores		335.179	36.579	-	267.235	-	-	-	33.693	-	638.993	240	60	639.233	60	60
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	9.465	9.465	(78)	9.387	9.387	-	-
Destinações:																
Reserva legal	16.a	-	473	-	-	-	-	-	(473)	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	16.c	-	-	-	-	-	-	-	(2.248)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	16.c	-	-	-	-	-	-	-	(6.744)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024																

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

1. Contexto operacional: (a) Objeto social: A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") foi constituída em 6 de agosto de 2004 com sede atual em Pinheiros, São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia, suas controladas e os investimentos em controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas 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 imobiliária, 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 de 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 competência de controle na demonstração de balanço de entidade, que se refere ao balanço de entidade alinhado aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SCP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Em observância ao exposto no caput § 1º 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 07 de março de 2025, considerando os aspectos contábeis e legais. 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 da Companhia requer o uso de estimativas e julgamentos em várias áreas. Adicionalmente, a Companhia também avalia o seu contábil e fornece uma perspectiva (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 do recebíveis, às despesas com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas sobre registros de ativos. Outras receitas operacionais, líquidas na demonstração de resultado, são classificadas em despesas. Adicionalmente, a Companhia analisa anualmente os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos distritos incorridos em período subsequente das unidades imobiliárias não revendidas, bem como mensurou os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos potenciais distritos de provisões que impactaram com ações judiciais e que não possuem expectativas de renegociação, bem como os potenciais descontos financeiros a serem concedidos em negociações que também impactaram com ações judiciais, mas que a Companhia acredita não sofrerá impacto entre as partes. A Companhia analisou também aqueles clientes que possuem: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam sujeitas a processos judiciais em andamento. A avaliação de distritos de provisões para perdas de crédito em termos de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Provisão 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 de provisões para perdas de crédito em termos de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Provisão 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 de provisões para perdas de crédito em termos de

★ continuação		Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas - 31 de dezembro de 2024 e 2023 da FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (Em milhares de reais)									
4. Caixa e equivalentes de caixa											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Caixa e bancos		2	4.675	637	203	-	-	-	-		
Aplicações financeiras		46	10	68.273	68.273	-	-	-	-		
		47	11	82.352	69.370	-	-	-	-		
As aplicações financeiras de curto prazo, são efetuadas por meio de operações em CDBs (Certificados de Depósitos Bancários), sendo remuneradas a taxas que variam entre 97% a 110% do CDI (80% a 108% em 2023).											
5. Contas a receber											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Clientes por incorporação de imóveis		-	13	319.931	203.773	-	-	-	-		
Ajuste a valor presente		-	-	(7.283)	(1.867)	-	-	-	-		
Provisão para perdas de créditos esperadas		-	-	(803)	(1.261)	-	-	-	-		
Provisão para distratos		-	-	(705)	(3.812)	-	-	-	-		
		-	-	13	311.140	196.233	196.233	196.233	196.233		
		-	-	13	315.300	86.198	86.198	86.198	86.198		
Parcela do circulante		-	-	175.840	110.035	-	-	-	-		
Parcela não circulante		-	-	139.331	203.773	-	-	-	-		
Os saldos estão sendo apresentados líquidos dos ajustes a valor presente que em 31 de dezembro de 2024 no Consolidado foi de R\$7.283 (2023 - R\$1.867). A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto em 2024 de 8,14% a.a. (2023 - 7,35% a.a.). A Companhia considera o risco de crédito baixo, uma vez que há garantia real de retomada dos ativos vendidos.											
a) Demonstrativo do contas a receber, por idade de vencimento (Aging list).											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Vencidos:		-	-	5.856	6.337	-	-	-	-		
A vencer em:											
2024		-	-	-	86.590	-	-	-	-		
2025		-	-	-	135.773	31.591	31.591	-	-		
2026		-	-	-	54.427	23.683	23.683	-	-		
2027		-	-	-	41.057	34.224	34.224	-	-		
2028 em diante		-	-	-	82.818	20.748	20.748	-	-		
Total		-	-	-	319.931	203.773	203.773	-	-		
Ajuste a valor presente		-	-	-	(7.283)	(1.867)	(1.867)	-	-		
Provisão para perdas de créditos esperadas		-	-	-	(803)	(1.261)	(1.261)	-	-		
Provisão para distratos		-	-	-	(705)	(3.812)	(3.812)	-	-		
Totais		-	-	-	13	311.140	196.233	-	-		
b) Composição dos saldos vencidos no consolidado											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Vencidos		-	-	5.856	6.337	-	-	-	-		
A vencer em:											
2024		-	-	-	86.590	-	-	-	-		
2025		-	-	-	135.773	31.591	31.591	-	-		
2026		-	-	-	54.427	23.683	23.683	-	-		
2027		-	-	-	41.057	34.224	34.224	-	-		
2028 em diante		-	-	-	82.818	20.748	20.748	-	-		
Total		-	-	-	319.931	203.773	203.773	-	-		
Ajuste a valor presente		-	-	-	(7.283)	(1.867)	(1.867)	-	-		
Provisão para perdas de créditos esperadas		-	-	-	(803)	(1.261)	(1.261)	-	-		
Provisão para distratos		-	-	-	(705)	(3.812)	(3.812)	-	-		
Totais		-	-	-	13	311.140	196.233	-	-		
c) Processo de repasse: Quando a Companhia entrega seus empreendimentos residenciais, a maioria dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão efetuar troca de unidade ou ser distratados. Processo de loteamento: Quando a Companhia entrega seus loteamentos, a maioria dos clientes possuem alienação fiduciária que possibilita, em caso de inadimplência, a consolidação de propriedade administrativamente e de forma rápida.											
6. Imóveis a comercializar											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Terrenos para novos empreendimentos (a)		-	-	347.314	359.706	-	-	-	-		
Imóveis em construção (b)		-	-	260.605	170.515	-	-	-	-		
Imóveis concluídos		-	-	242.412	246.299	-	-	-	-		
Provisão para distratos		-	-	767	2.157	-	-	-	-		
		-	-	13	851.098	778.387	778.387	778.387	778.387		
		-	-	13	614.998	573.861	573.861	573.861	573.861		
Parcela do circulante		-	-	236.616	209.296	-	-	-	-		
Parcela não circulante		-	-	-	-	-	-	-	-		
(a) Os terrenos para novos empreendimentos foram registrados pelo custo histórico de aquisição acrescidos às taxas de transferência e os custos de legalização e desenvolvimento dos projetos. (b) Os valores contábeis de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e encargos financeiros) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" quando o empreendimento começa a ser comercializado. A rubrica de imóveis em construção possui juros capitalizados do período. A Diretoria efetua anualmente a análise de valor realizável líquido em todas as rubricas dos imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram identificados valores a serem provisionados. Capitalização de juros: A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e aos terrenos, enquanto as atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo que o custo de oportunidade seja abaixo a movimentação da capitalização de juros nos custos de construção, que foram apropriados ao resultado nos exercícios de 2024 e 2023:											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Saldo inicial em 1º de janeiro		-	-	85.713	71.136	-	-	-	-		
Encargos financeiros capitalizados		-	-	33.182	25.667	-	-	-	-		
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos		-	-	(11.801)	(11.110)	-	-	-	-		
Saldo em 31 de dezembro		-	-	107.094	85.713	-	-	-	-		
7. Operações de partes relacionadas: A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto, acionistas ou empresas do grupo econômico, celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os											
b) Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023 e 2022											
Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das empresas controladas e controladas em conjunto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023:											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Participação		99,99	99,99	1.328.509	1.119.910	679.985	481.892	648.524	638.018	318.744	158.720
Lucro (prejuízo) do exercício		99,99	99,99	13	12	-	-	13	12	-	-
Patrimônio líquido		99,99	99,99	13	12	-	-	13	12	-	-
Valor do investimento		99,99	99,99	13	12	-	-	13	12	-	-
Equivalência patrimonial		99,99	99,99	13	12	-	-	13	12	-	-
Controladas											
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda.		50,00	50,00	668	1.298	471	840	197	458	-	-
Imobiliários Ltda.		50,00	50,00	4.999	14.342	345	1.090	4.654	13.292	1.879	16.908
Fibra Sequoia Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda.		60,00	60,00	67.103	44.904	47.245	32.567	19.858	12.337	52.288	26.449
Belém Bresser Empreendimento Imobiliário Ltda.		50,00	50,00	96.476	59.817	38.429	23.562	58.027	36.255	17.580	14.787
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		50,00	50,00	96.476	59.817	38.429	23.562	58.027	36.255	17.580	14.787
13. Tributos correntes com recolhimento diferido: a) Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social:											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Recitas operacionais:		-	-	236.531	117.009	-	-	236.531	117.009		
(a) Recitas de venda de imóveis, líquidas		-	-	(4.541)	(2.248)	-	-	(4.541)	(2.248)		
Base de cálculo (RET 100 % IRPJ e CSLL)		-	-	83.296	47.032	-	-	83.296	47.032		
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)		-	-	6.664	3.763	-	-	6.664	3.763		
(b) Recitas de venda de imóveis, líquidas		-	-	9.996	5.644	-	-	9.996	5.644		
Base de cálculo (8% IRPJ)		-	-	6.859	1.016	-	-	6.859	1.016		
Base de cálculo (12% CSLL)		-	-	2.195	325	-	-	2.195	325		
(c) Recitas de serviços		-	-	(2.426)	(1.150)	-	-	(2.426)	(1.150)		
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)		-	-	265	22	-	-	265	22		
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)		-	-	(64)	(5)	-	-	(64)	(5)		
Outras recitas		-	-	9.124	4.110	-	-	9.124	4.110		
Base de cálculo (15%) e contribuição social (9%)		-	-	(240)	(240)	-	-	(240)	(240)		
Adicional de imposto de renda:		-	-	(888)	(387)	-	-	(888)	(387)		
Base de cálculo do imposto ajustado		-	-	(552)	(1.924)	-	-	(552)	(1.924)		
Adicional de imposto de renda (10%)		-	-	(8.473)	(9.725)	-	-	(8.473)	(9.725)		
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social		-	-	(2.855)	(9.518)	-	-	(2.855)	(9.518)		
Correntes com recolhimento diferido		-	-	151	151	-	-	151	151		
Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia é de R\$39.870 (R\$39.654 em 2023). b) Tributos correntes com recolhimento diferido - passivo: O imposto de renda e a contribuição social com recolhimento diferido são provenientes de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação no regime de caixa.											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Imposto de renda		-	-	4.935	3.161	-	-	4.935	3.161		
Contribuição social		-	-	2.644	1.698	-	-	2.644	1.698		
PIS/COFINS		-	-	8.785	5.677	-	-	8.785	5.677		
		-	-	16.364	10.536	-	-	16.364	10.536		
Parcela do circulante		-	-	5.056	3.397	-	-	5.056	3.397		
Parcela não circulante		-	-	10.858	7.139	-	-	10.858	7.139		
14. Adiantamento de clientes											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Permuta física (a)		-	-	44.033	81.911	-	-	44.033	81.911		
Permuta financeira (b)		-	-	18.418	17.896	-	-	18.418	17.896		
Antecipação de parcelas dos clientes		-	-	31.559	17.424	-	-	31.559	17.424		
		-	-	94.010	117.231	-	-	94.010	117.231		
		-	-	92.270	117.231	-	-	92.270	117.231		
Parcela do circulante		-	-	1.740	-	-	-	1.740	-		
Parcela não circulante		-	-	92.530	117.231	-	-	92.530	117.231		
(a) Refere-se à obrigação por permutas físicas (compra de terrenos), registradas a valor justo na data da transação, sendo apropriadas ao resultado do exercício, de acordo com a Nota explicativa 3.b.i. As escrituras, bem como a posse definitiva, ocorrerão no momento da entrega das respectivas unidades imobiliárias aos permutantes.											
(b) Refere-se à obrigação por permutas financeiras (compra de terrenos), registradas a valor justo na data da transação, sendo apropriadas ao resultado do exercício, de acordo com a Nota explicativa 3.b.i. Os valores serão atualizados de acordo com o % do VGV líquido conforme previsto em contrato.											
15. Outros passivos											
		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
Distratos a pagar		-	-	414	298	-	-	414	298		
Provisão para distratos		-	-	151	151	-	-	15			

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas, Diretores 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 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. 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 2024, 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: Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na Nota 2.a., 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 entidade, 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 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 e em 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 cada 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 17, a Companhia reconheceu, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$318.303 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 incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos

estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção; (b) 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 do empreendimento e nas visitas, por 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; (c) análise 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 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 Administração; 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 2024, saldo de imóveis a comercializar de R\$851.098 mil, demonstrado 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 os 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 Administração, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para as análises de margem dos imóveis vendidos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo; (c) para os terrenos, por meio de amostragem, revisamos a metodologia e os modelos utilizados no estudo de viabilidade dos terrenos que possuem projetos em processo de aprovação com os órgãos governamentais; e por fim, (d) revisamos a adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela

determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época da auditoria, das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP 034519/0
Leandro Dias F. Silva
Contador - CRC-SP278005/0



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 14/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/14/FIBRA1581294114032025.pdf>
Hash: 1741881960d3a2cedf3ebd427caca919e1d3a85c5f