FIBRA EXPERTS
RESIDENCIAL | CORPORATIVO | URBANISMO

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

Relatório da Administração

No ano de 2011, a Fibra Empreendimentos Imobiliário S.A. "Companhia" cumpriu suas metas com crescimento no volume do VGV lançado e nas vendas contratadas, mantendo liquidez e rentabilidade. Ao longo do ano investiu em seu quadro Diretivo e de Colaboradores, com a contratação de profissionais com larga experiência no setor imobiliário e implantou projeto para melhoria dos processos e controles internos, capacitando assim a Companhia para um crescimento contínuo e sustentável.

A partir de um "land bank" formado por ativos com potencial de desenvolvimento imobiliário distribuídos por 10 cidades nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará e em linha com a estratégia de focar sempre na rentabilidade de cada projeto, a Companhia apresentou em 2011 um VGV lançado da ordem de R$ 481.000, superior em 102,1% ao do ano anterior e volume de vendas contratadas na ordem de R$ 468.000, superior em 110,8% ao do ano anterior, ao final de 2011, a Companhia apresenta um saldo líquido de caixa no valor de R$ 60.000, apresentando índice de endividamento líquido total de -38,1%.

Dentro dos lançamentos imobiliários da Fibra Experts em 2011, destacam-se os empreendimentos: The Gardens Summer, com 270 apartamentos, localizado na cidade de São Paulo - SP, o empreendimento Comercial Win, com 109 salas, na cidade de Americana - SP, e a comercialização das outras 2 torres de escritórios corporativos do empreendimento Nova São Paulo, complexo empresarial localizado na Avenida Nações Unidas, na cidade de São Paulo - SP, com cerca de 70.000 m² de área locável. Com relação ao programa MCMV (Minha Casa Minha Vida) a Fibra lançou e está construindo 2 empreendimentos que totalizam cerca de 1000 unidades , localizados nas cidades de Nova Odessa - SP e Maracanaú - CE. Foi desenvolvida em 2011 a parceria com a Empresa Brookfield Incorporações S.A. para aquisição e lançamento da primeira fase do Empreendimento residencial Mozaik, localizado em São Paulo - SP, com 272 unidades lançadas de um total de 544.

A Companhia esta investindo no desenvolvimento de projetos de centros de logística industrial em localizações estratégicas num raio de até 100 km da cidade de São Paulo e de até 70 km da cidade do Rio de Janeiro, como também, em projetos de loteamentos com alto valor agregado em cidades do Estado de São Paulo com alta renda.

Em 2011 foi concluído e entregue o empreendimento comercial American Square, na cidade de Americana - SP, com 175 salas comerciais, 100% vendidas. No primeiro trimestre de 2012, a Empresa concluiu e entregou o edifício Porto Brasilis, primeiro empreendimento triple A do Porto Maravilha no Rio de Janeiro, certificado pelo USGBC com o selo Leed na categoria Gold.

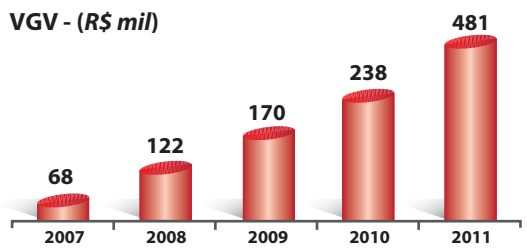
Em 2012, até a presente data, a Companhia lançou R$ 90.000 de VGV, correspondente aos lançamentos dos empreendimentos The Gardens Spring no bairro do Tatuapé na cidade de São Paulo - SP e da participação da Companhia, em parceria com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no lançamento da terceira torre do empreendimento comercial Nova América, com 314 unidades, no Rio de Janeiro - RJ. Também, nesse período subsequente, a Companhia adquiriu terrenos com um potencial de VGV estimado de R$265 milhões, localizados na região metropolitana de São Paulo, com previsão de lançamentos em 2012.

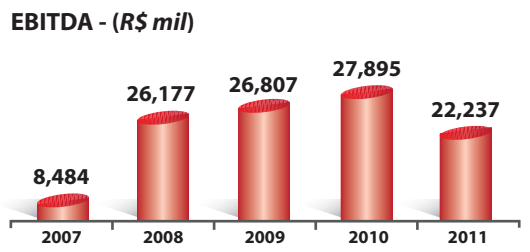
A Fibra Experts esta estruturada para um crescimento contínuo, firmando seu compromisso com a transparência, rentabilidade, gerenciamento de seus projetos e liquidez, com expectativas de que o setor imobiliário continuará em expansão.

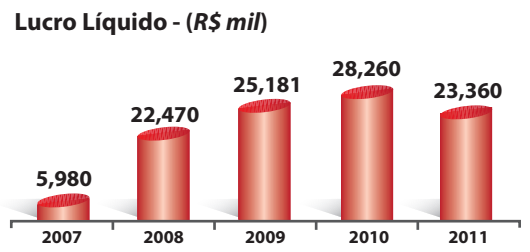
Por fim, gostaríamos de registrar nossos agradecimentos aos senhores acionistas, bem como aos nossos clientes, fornecedores e parceiros pela confiança depositada, e aos nossos colaboradores pelo esforço e dedicação empreendidos.

São Paulo, 13 de abril de 2012

A Administração







Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.176	2.726	109.820	72.375
Contas a receber	5	1.793	6.466	84.650	129.948
Imóveis a comercializar	6	230	253	73.415	69.179
Contas correntes de consórcios	8	642	4.018	642	4.018
Outros créditos		48	60	1.504	1.737
		3.889	13.523	270.031	277.257
Não circulante					
Contas a receber	5	1.167	1.387	9.887	26.888
Imóveis a comercializar	6	–	–	29.827	29.568
Outros créditos		1.749	98	1.754	103
Investimentos	9	198.574	172.615	2.548	2.217
Imobilizado		–	–	4.397	3.019
		201.490	174.100	48.413	61.795
Total do ativo		205.379	187.623	318.444	339.052

Passivo	Nota	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Circulante					
Fornecedores		99	239	7.572	5.544
Empréstimos e financiamentos	10	6.762	13.844	17.897	39.991
Adiantamento de clientes	12	44	44	26.394	1.448
Terrenos a pagar	11	–	–	2.187	2.861
Contas correntes de consórcios	8	244	2.286	244	2.286
Obrigações trabalhistas e tributárias		20	278	2.538	2.215
Dividendos propostos	15.c	14.007	10.977	14.007	10.977
Impostos diferidos	14.b	79	339	5.848	5.424
Outras obrigações	7 e 13	353	592	9.020	52.870
		21.608	28.599	85.707	123.616
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	31.939	25.000	31.941	26.531
Terrenos a pagar	11	–	–	48.301	52.977
Impostos diferidos	14.b	6	10	579	1.726
Outras obrigações	13	–	–	85	184
		31.945	25.010	80.906	81.418
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	68.347	68.347	68.347	68.347
Reserva de lucros	15.b	83.479	65.667	83.479	65.667
Participação dos sócios da companhia		151.826	134.014	151.826	134.014
Participação dos sócios não controladores		–	–	5	4
		151.826	134.014	151.831	134.018
Total do passivo e patrimônio líquido		205.379	187.623	318.444	339.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva de lucros: Reserva legal	Reserva de lucros: Reserva estatutária	Reserva de lucros: Reserva de Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2009	68.347	2.918	41.201	–	–	112.466	3	112.469
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	28.260	28.260	1	28.261
Destinações:								
Reserva legal	–	1.413	–	–	(1.413)	–	–	–
Dividendos propostos	–	–	–	–	(6.712)	(6.712)	–	(6.712)
Reserva de lucros	–	–	20.135	–	(20.135)	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2010	68.347	4.331	61.336	–	–	134.014	4	134.018
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	23.360	23.360	1	23.361
Destinações:								–
Reserva legal	–	1.168	–	–	(1.168)	–	–	–
Dividendos propostos	–	–	–	–	(5.548)	(5.548)	–	(5.548)
Reserva de retenção de lucros	–	–	–	16.644	(16.644)	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2011	68.347	5.499	61.336	16.644	–	151.826	5	151.831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações de Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Receita líquida operacional	16	635	3.848	130.661	115.832
Custos operacionais		(398)	(2.811)	(86.851)	(68.475)
Lucro bruto operacional		237	1.037	43.810	47.357
Outras (despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	17	(597)	(1.129)	(18.949)	(16.395)
Comerciais	18	(3)	(302)	(8.716)	(5.006)
Depreciações e amortizações		–	–	(279)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.		(2)	(9)	5.762	(217)
Equivalência patrimonial	9	28.525	29.112	331	2.217
Lucro operacional antes do resultado financeiro		28.160	28.709	21.959	27.896
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	19	864	2.273	16.170	12.830
Despesas financeiras	19	(5.495)	(2.245)	(8.193)	(8.160)
		(4.631)	28	7.977	4.670
Result. antes dos impostos		23.529	28.737	29.936	32.566
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	14	(317)	(1.555)	(6.939)	(4.101)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	14	148	1.078	364	(204)
Lucro líquido do exercício		23.360	28.260	23.361	28.261
Lucro atribuível aos acionistas da companhia		23.360	28.260	23.360	28.260
Lucro atribuível aos acionistas não controladores de companhias controladas				1	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	23.360	28.260	23.361	28.261
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	–	–	1.668	596
Equivalência patrimonial	(28.525)	(29.112)	(331)	(2.217)
Ganho na permuta de imóveis recebidos	–	–	(5.987)	–
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	5.313	1.700	5.313	1.898
Imposto de renda e contribuição social	317	1.555	6.939	4.101
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	4.892	35.462	52.499	(50.954)
(Aumento) redução nos Imóveis a comercializar	23	30	11.292	(13.926)
(Aumento) redução em contas correntes consórcios	1.334	427	1.334	427
(Aumento) redução em outros créditos	(1.418)	4.661	(1.418)	3.498
Aumento (redução) em fornecedores	(140)	(421)	2.028	2.805
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	–	(108)	24.946	(4.300)
Aumento (redução) em terrenos à pagar	–	(86)	(5.351)	14.018
Aumento (redução) obrigações trabalhistas e tributárias	(258)	(182)	323	3.061
Aumento (redução) em impostos diferidos	(264)	(2.391)	(723)	492
Aumento (redução) em partes relacionadas	–	(6.938)	–	–
Aumento (redução) em outras obrigações	(239)	476	(43.950)	52.458
Imposto de renda e contribuição social pagos	(537)	(1.335)	(5.818)	(6.095)
Caixa líquido proveniente (aplicados nas) atividades operacionais	3.858	31.997	66.126	34.123
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de imobilizado	–	–	(3.046)	(2.389)
Investimentos em coligadas e controladas	(3.798)	(35.912)	–	–
Dividendos recebidos	6.364	345	–	–
Caixa líquido proveniente nas atividades de investimentos	2.566	(35.567)	(3.046)	(2.389)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos tomados	–	37.358	8.899	58.206
Pagamentos de empréstimo	–	(32.128)	(12.603)	(38.646)
Juros pagos sobre empréstimos	(5.456)	(521)	(19.413)	(673)
Dividendos pagos	(2.518)	(2.030)	(2.518)	(2.030)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(7.974)	2.679	(25.636)	16.857
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.550)	(891)	37.445	48.591
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.726	3.617	72.375	23.784
No fim do exercício	1.176	2.726	109.820	72.375
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.550)	(891)	37.445	48.591

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

a. Objeto social

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") foi constituída em 6 de agosto de 2004 com sede atual na Av. Angélica nº 2.250, 11º andar - Higienópolis - São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 abrangem a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto, e investimentos em empresas coligadas (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, a Companhia tem por objeto social:

i. Incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e

ii. Participação, como sócia quotista ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil. Suas controladas possuem como principal objeto social o desenvolvimento imobiliário, com incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração e construção de obras próprias, administração de imóveis próprios, consultoria e gestão de obras e a participação em outras sociedades.

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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de apresentação

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de abril de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica "Despesas operacionais" na demonstração do resultado.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia e controladas poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d. Demonstrações do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Base de consolidação

i. Controladas e controladas em conjunto

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto (joint venture) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

ii. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na Companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

b. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

i. Venda de bens (Incorporação imobiliária)

A Administração da Companhia analisou os impactos da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) emitida no dia 9 de dezembro de 2010, o qual aprovou a Orientação Técnica OCPC 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo que nessa análise foram considerados os seguintes aspectos acerca dos contratos de venda:

• O contrato firmado tem força de escritura pública assegurando ao comprador todos os direitos de livre utilização do bem;

• No caso em que o comprador revenda a unidade adquirida, eventuais ganhos por valorização normal ou anormal do imóvel durante a construção beneficiam o comprador, e não a Empresa, sendo que eventuais prejuízos dessa natureza também são só do comprador;

• O contrato firmado assegura ao comprador o direito de dispor de seu patrimônio, tanto seja ele domínio (se houver venda e compra) quanto seja ele direito aquisitivo (se houver promessa de venda e compra);

• Análise e interpretação das legislações e jurisprudências brasileiras no tocante aos direitos do comprador;

Diante dos aspectos citados acima, o entendimento da Administração é de que a política de reconhecimento das receitas e custos das transações de venda de unidades imobiliárias em construção deve ser pelo método evolutivo de construção (POC), uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua, seguindo os seguintes procedimentos:

a. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

b. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

ii. Receita de prestações de serviços - Administração e gestão de projetos

As receitas em epígrafe são provenientes da prestação de serviços de administração (contábil e financeiro). Estas receitas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

iii. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

d. Contas a receber

São demonstrados ao custo, acrescidos de variação monetária, líquidos de ajuste a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

e. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Adicionalmente, essa norma contábil também é adotada para os valores a pagar relevantes e/ou superiores há 12 meses e que se referem às aquisições de terrenos, sendo que para esses casos, a Administração considerou o ajuste do passivo contra a conta de Imóveis a comercializar. Esses ajustes impactam o resultado no momento em que os custos do terreno são reconhecidos ao resultado.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, as quais foram inferiores à remuneração da NTN-B, para fins de cálculo usou-se a NTN-B. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,41% a.a. (2010 - 6,05% a.a.).

f. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, está demonstrada ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável, compostos por terrenos, materiais, mão de obra contratada e gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário relacionado à aquisição de terreno, materiais, mão de obra aplicada, despesas com incorporação, capitalização de juros e outros correlatos.

O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na rubrica "custo dos imóveis vendidos".

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas.

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

g. Investimentos

No balanço patrimonial individual da Companhia, os investimentos em coligadas ou em controladas e em outras sociedades que façam parte de um mesmo grupo ou estejam sob controle comum são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia. Perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (deterioração - impairment) do ativo transferido. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades e adiantamentos para futuro aumento de capital.

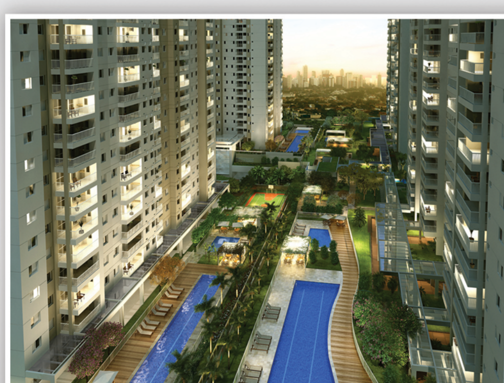
h. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

continua

FIBRA EXPERTS

RESIDENCIAL | CORPORATIVO | URBANISMO



continuação

As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Descrição	Taxa de depreciação anual
Equipamentos de comunicação	10%
Equipamentos de informática	20%
Móveis e utensílios	10%
Stand de vendas	33% (*)

(*) A taxa média da depreciação do "stand" está condicionada ao tempo médio de vendas das unidades dos empreendimentos, haja vista que com a conclusão das vendas o Stand é baixado independentemente do prazo de vida útil econômica. Adicionalmente, a Administração revisa periodicamente o prazo e a taxa média de depreciação.

A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

i. Redução ao valor recuperável (impairment)

i. Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

ii. Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não, estoques e imposto de renda e contribuição social diferidos, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC").

j. Passivos circulantes e não circulantes

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

k. Imposto de renda e contribuição social

Exceto quanto às sociedades que optaram pelo lucro presumido, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades possuem outros tipos de tributação:

Regime de lucro presumido: aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$ 48.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 6% para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias. Durante 2011, a Companhia solicitou o pedido de RET na Receita Federal para os seguintes empreendimentos:

- Nações Unidas - Partifib Empreendimentos Imobiliários Nações Unidas Ltda.
- Nações Unidas II - Partifib Empreendimentos Imobiliários Nações Unidas II Ltda.

Dessa forma, os impostos diferidos deste empreendimento contemplaram as alíquotas do RET.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

l. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, financiamentos, instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

b1 Ativos financeiros não derivativos

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b2 Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

O Grupo reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

m. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

4. Caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Caixa e bancos	323	2.444	11.097	12.077
Aplicações financeiras	853	282	98.723	60.298
	1.176	2.726	109.820	72.375

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas as taxas que variam de 101% a 108% (2010 - 101% a 107%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Clientes por incorporação de imóveis (a)	2.075	5.817	83.086	86.507
Títulos a rec. por venda de empres. (b)	–	1.605	–	1.605
Títulos a rec. por venda de imóveis (c)	–	–	9.846	66.251
Outros	885	431	1.605	2.473
	2.960	7.853	94.537	156.836
Parcela do circulante	1.793	6.466	84.650	129.948
Parcela do não circulante	1.167	1.387	9.887	26.888

(a) A Companhia registra as contas a receber por incorporação de imóveis de acordo com prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 3.b.i, sendo que os saldos estão atualizados conforme cláusulas contratuais, como seguem:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, com juros de 12% ao ano (tabela "Price").

Esse valor já está sendo apresentado líquido do ajuste a valor presente que em 31 de dezembro de 2011 foi zero na controladora e de R$ 1.922 - consolidado (2010 - R$ 33 - controladora e R$ 415 - consolidado).

(b) Os títulos a receber registrados no curto e longo prazo referem-se à venda de 33,33% de participação societária da Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 45% de participação societária da Manhattan Incorporação e Construção Ltda., os valores foram pagos mensalmente, indexados a 100% do CDI e liquidados no ano de 2011.

(c) Em 23 de julho de 2009, a controlada indireta Partifib Projetos imobiliários Jundiaí Ltda. alienou o terreno localizado em Jundiaí pelo montante de R$ 9.800. A garantia real do recebimento está baseada nas quotas da entidade compradora e na alienação fiduciária das acessões, benfeitorias construídas, bem como o próprio terreno vendido.

Durante o exercício de 2011, a Companhia recebeu ativos não monetários "galpões comerciais", como forma de pagamento desse saldo. Esses imóveis foram registrados na rubrica de Imóveis a comercializar pelo montante de R$ 15.787, sendo apurado ganho por permuta concluída de R$ 5.987, o qual foi registrado na rubrica de Outras Receitas e despesas operacionais líquidas. Em decorrência dessa transação não ter gerado caixa, esses efeitos não foram refletidos nas demonstrações de fluxo de caixa.

Adicionalmente, em 30 de março de 2010, a Companhia por meio da controlada Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu a empresa RB2 S.A., a qual detém o contas a receber da venda do imóvel comercial Porto Brasiles localizado no RJ. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo em aberto é de R$ 9.846, o qual foi atualizado pelo INCC e recebido em Fevereiro de 2012.

O índice de inadimplência geral da carteira de clientes é de aproximadamente 0,9% (2010 - 0,8%) em relação ao total de créditos, e não há registro de perdas em virtude das garantias contratuais, motivo pelo qual não é constituída provisão para perdas.

a. Vencimentos do contas a receber

A segregação de curto e longo prazo foi calculada baseada na proporcionalidade de cada vencimento das parcelas das contas a receber nos períodos. Segue abaixo a composição por ano para a controladora e consolidado:

	Controladora	Consolidado
2012	1.793	84.650
2013	255	1.852
2014	253	4.330
2015	234	2.785
2016	132	551
2017 em diante	293	369
	2.960	94.537

6. Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, os imóveis a comercializar são representados por imóveis concluídos, imóveis em construção e terrenos para o desenvolvimento de novos empreendimentos:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Terrenos para novos empreend. (a)	–	–	52.666	78.976
Imóveis em construção (b)	–	253	33.619	18.589
Imóveis concluídos (c)	230	–	16.957	1.182
	230	253	103.242	98.747
Parcela do circulante	230	253	73.415	69.179
Parcela do não circulante	–	–	29.827	29.568

(a) Os terrenos para novos empreendimentos estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará, os quais estão registrados pelo custo histórico de aquisição.

(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" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.

(c) Estão representados por unidades imobiliárias concluídas localizadas no Estado de São Paulo e no município do Rio de Janeiro e que estão registradas na controladora e na controlada Partifib Projetos Imobiliários São Paulo Ltda. Adicionalmente, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.c, foi recebido ativos não monetários "galpões comerciais", como forma de pagamento do contas a receber que a Companhia detinha.

Capitalização de juros

A Companhia capitalizou juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e aos terrenos, enquanto 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 critério dos demais custos.

Segue abaixo a movimentação da capitalização de juros e apropriados no resultado nos exercícios de 2011 e 2010:

Descrição	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Saldo inicial	18	10	797	706
Encargos financeiros capitalizados	–	491	1.447	3.554
Encargos apropr. ao custo no resultado	(7)	(484)	(1.603)	(3.463)
Saldo em 31 de dezembro	11	18	641	797

Os imóveis a comercializar são integralmente registrados pelo método de custo, sendo que a Administração efetua anualmente análises e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas dos imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, não foram identificados valores a serem provisionados.

7. Contratos de mútuo e outras operações de partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, bem como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas decorrem de transações entre a Companhia, entidade controlada, coligadas, profissionais-chave da administração e outras partes relacionadas.

A Companhia celebra, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições compatíveis com as de mercado. Tais operações incluem transações da Companhia, com seus parceiros em negócios para compras de terrenos, pagamento de despesas com "stand", publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como outros custos e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam efetuados e alocados de acordo com o planejado.

a. Transações e saldos entre partes relacionadas

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Ativo				
Disp. com instituição financeira ligada (i)	906	273	93.001	60.301
Passivo				
Terrenos a pagar (iii)	–	–	50.488	49.840
Empréstimo com pessoas ligadas (ii)	–	2	15	–
Resultado				
Receita de gestão financeira	173	16	–	342
Receitas financeiras	52	80	11.041	2.785
Encargos de mútuo	–	2	–	–

(i) Estão representados por aplicações financeiras sobre o qual incidem 101% a 108% (2010 - 102% a 107%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo que a liquidez é mensal.

(ii) O saldo do crédito em 2010 foi quitado em maio de 2011.

(iii) As controladas indiretas da Companhia adquiriram em 2008 junto a parte relacionada Vicunha Têxtil S.A., os terrenos de Maracanaú I (Maracanaú - CE), Shfor (Fortaleza - CE) e Nações Unidas e Nações Unidas II (São Paulo - SP) para futuras incorporações imobiliárias. Esses imóveis foram adquiridos em condições usuais de mercado e apresentam saldos a pagar (vide Nota Explicativa nº 11).

b. Honorários da administração:

Descrição	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Remuneração (i)	1.550	1.168

(i) Inclui pró-labore mensal e remuneração variável. Durante os exercícios de 2011 e 2010 não houve remuneração vinculada a benefícios pós-emprego e benefícios de longo prazo.

8. Participações em consórcios (ativos controlados em conjunto)

A Companhia e suas subsidiárias participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, respeitados os respectivos percentuais de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros, e não possuem vencimento pré-determinado.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício das sociedades pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 3.b.i, porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos ou encerramento da carteira de clientes.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

A Companhia adotou a prática contábil de apresentar todas as operações e movimentações dos saldos de consórcios pelo saldo líquido na rubrica especifica "Contas correntes de consórcios". Segue abaixo a composição dos saldos de ativo e passivo por consórcios:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Ativo circulante				
Consórcio Ibitirama - Flamingo (a)	–	3.254	–	3.254
Consórcio M. Dantas Cortez (b)	362	431	362	431
Consórcio Abagiba (b)	242	283	242	283
Outros consórcios	38	50	38	50
	642	4.018	642	4.018
Passivo circulante				
Consórcio Ibitirama	–	1.995	–	1.995
Outros consórcios	244	291	244	291
	244	2.286	244	2.286

(a) O consórcio foi constituído em 2007 pela Companhia e as empresas Concima Empreendimentos e Construção Ltda. e Flamingo SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo esta última a líder do consórcio e a Companhia a gestora financeira do empreendimento. O propósito da constituição do consórcio foi de desenvolver o empreendimento Ibitirama Family Club localizado na cidade de São Paulo - SP.

A Companhia possui a participação de 6,83% das receitas de incorporação imobiliária do consórcio, sendo que na data-base das demonstrações financeiras o empreendimento encontra-se concluído, entregue e representado pelas contas a receber de clientes do empreendimento. Atualmente a Companhia não possui nenhum compromisso assumido de aporte no consórcio e nem conhecimento de contingências passivas impetradas contra o consórcio.

(b) Os consórcios foram constituídos em 2005 pela Companhia e a Goldfarb Incorporações e Construções Ltda., sendo esta última a líder do consórcio e a Companhia a gestora financeira. O propósito para as constituições dos consórcios foram de desenvolver os empreendimentos Villagio Giardino e Villa Fellice ambos localizados na cidade de São Paulo - SP.

A Companhia possui a participação de 50% dos ativos, passivos, receitas, custos e despesas do consórcio, sendo que na data-base das demonstrações financeiras o empreendimento encontra-se concluído, entregue e representado pelas contas a receber de clientes do empreendimento. Atualmente a Companhia não possui nenhum compromisso assumido de aporte no consórcio e nem conhecimento de contingências passivas impetradas contra o consórcio.

9. Investimentos

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Invest. em participações societárias (i)	198.574	172.615	2.548	2.217
	198.574	172.615	2.548	2.217

(i) No dia 15 de outubro de 2010, foi celebrado o 2º. Instrumento particular de alteração do contrato social da investida Cyrela Itinga Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Cyrela Itinga) para a admissão da controlada Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Fibra Experts) no quadro de quotistas da empresa, com isso, a Companhia passou a deter indiretamente por meio da sua investida Fibra Experts o total de 33%.

Adicionalmente, na mesma data também foi celebrado o acordo de quotistas, o qual alterou a razão social da empresa para Cyrela Fibra N.A Empreendimentos Imobiliários Ltda. e descreveu todos os direitos e obrigações de cada quotista na entidade.

No dia 18 de outubro de 2010, os quotistas da investida celebraram com a empresa Nova América Incorporações Imobiliárias S.A. (Nova América) o Contrato de Desenvolvimento de empreendimento Imobiliário e outras avenças (CDI), o qual firmou o compromisso dos quotistas em desenvolver o empreendimento comercial Nova América localizado na cidade do Rio de janeiro/RJ. Os cotistas ainda se comprometeram em entregar 40,1% das futuras unidades autônomas do empreendimento comercial, o qual será erigido sobre o terreno de propriedade da Nova América.

A Companhia não possui controle integral e nem compartilhado na empresa Cyrela Fibra N.A Empreendimentos Imobiliários Ltda., com isso, os instrumentos estão avaliados pelo método de equivalência patronal.

a. Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011 e 2010: Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

	Participação % 2011	Participação % 2010	Ativo 2011	Ativo 2010	Passivo 2011	Passivo 2010	Patrimônio Líquido 2011	Patrimônio Líquido 2010	Receita Bruta 2011	Receita Bruta 2010	Resultado no Exercício 2011	Resultado no Exercício 2010
Soc. contr. diretamente e cons. integralmente												
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	199.656	171.586	3.448	1.154	196.208	170.431	–	347	28.355	27.201
Sociedades investidas diretamente, controladas em conjunto e cons. proporcionalmente												
Tutóia Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	622	862	2	155	620	708	–	1	(33)	119
Rio II Park Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	2.123	1.572	604	88	1.519	1.484	–	572	35	594
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.683	3.098	456	1.288	2.228	1.811	1.479	2.604	337	(537)
Soc. contr. indiretamente e cons. proporcionalmente												
Fibra Brookfield FM Empreend.Imob.Ltda.	50,00	50,00	35.040	15.783	22.432	12.016	12.608	3.767	10.019	–	2.976	(4)
Soc. contr. indiretamente e cons. integralmente												
Partifib Projetos Imob. São Paulo Ltda.	99,99	99,99	2.028	1.804	35	28	1.993	1.775	455	1.820	218	1.321
Partifib Projetos Imob. Summer Ltda.	99,99	99,99	11.121	3.902	3.479	190	7.642	3.712	16.696	–	4.214	(603)
Partifib Projetos Imob. Eugênio de Melo Ltda.	99,99	99,99	1.371	1.182	2	11	1.368	1.170	–	–	(8)	(1)
Partifib Projetos Imob. Volare Ltda.	99,99	99,99	7.040	19.444	110	15.411	6.931	4.032	2.941	22.666	1.593	4.688
Partifib Projetos Imob. Jardins de Provence Ltda.	99,99	99,99	4.165	1.004	3.022	–	1.142	1.004	1.789	1	192	(103)
Partifib Projetos Imob. Viconde de Taunay Ltda.	99,99	99,99	670	591	5	21	665	569	304	267	239	233
Partifib Projetos Imob. Nova Odessa Ltda.	99,99	99,99	1.120	1.092	9	1	1.111	1.091	–	–	(10)	(2)
Partifib Projetos Imob. Gustavo de Souza Ltda.	99,99	99,99	2.592	2.282	9	8	2.582	2.274	–	–	(7)	(26)
Partifib Projetos Imob. Acre e São Bento Ltda.	99,99	99,99	4.832	12.063	122	7.680	4.710	4.383	–	8.559	525	8.984
Partifib Projetos Imob. Jundiai Ltda.	99,99	99,99	15.792	9.619	789	647	15.003	8.972	6.178	(190)	5.937	(180)
Partifib Projetos Imob. Casimiro de Abreu Ltda.	99,99	99,99	1.501	193	97	–	1.404	193	1.500	–	1.199	(7)
Partifib Projetos Imob. Amapá Ltda.	99,99	99,99	4	34	–	–	4	34	–	–	–	3
Partifib Projetos Imob. Celso Garcia Ltda.	99,99	99,99	9.519	9.037	4	19	9.515	9.017	–	–	(2)	(19)
Partifib Projetos Imob. Nações Unidas II Ltda.	99,99	99,99	34.123	39.443	16.997	20.102	17.126	19.342	16.398	38.989	4.582	11.493
Partifib Projetos Imob. Ivaí V Ltda.	99,99	99,99	103	99	–	–	103	99	–	–	(3)	–
Partifib Projetos Imob. Fiorata Ltda.	99,99	99,99	6.427	31.298	1.738	28.760	4.689	2.538	8.470	28.078	2.151	9.909
Partifib Projetos Imob. Nações Unidas Ltda.	99,99	99,99	40.898	14.834	15.384	11.708	25.514	3.126	40.550	–	12.956	(545)
Partifib Projetos Imob. Gamma Ltda.	99,99	99,99	1.037	601	1	–	1.036	601	–	–	–	(1)
Partifib Projetos Imob. Santa Odila Ltda.	99,99	99,99	17.431	4.505	11.024	2.459	6.407	2.046	17.933	3.448	3.907	306
Partifib Projetos Imob. Eusebio Stevaux I Ltda.	99,99	99,99	13	13	–	–	13	13	–	–	–	(10)
Partifib Projetos Imob. Eusebio Stevaux II Ltda.	99,99	99,99	1	1	–	–	1	1	–	–	–	–
Partifib Projetos Imob. Winter Ltda.	99,99	99,99	3.445	2.664	28	21	3.417	2.644	–	–	(606)	(27)
Partifib Projetos Imob. Spring Ltda.	99,99	99,99	13.971	11.519	31	178	13.940	11.341	–	–	(184)	(275)
Fibra Urbanismo Ltda.	99,99	99,99	2	3	–	–	2	3	–	–	(131)	(206)
Fibra Corporate Participações Ltda.	99,99	99,99	2	2	–	–	2	2	–	–	–	–
Partifib Projetos Imob. American Square Ltda.	99,99	99,99	5.335	4.708	3.774	4.277	1.561	431	8.558	12.136	1.130	5.072
Partifib Projetos Imob. Peru Ltda.	99,99	99,99	583	5	1	1	583	4	–	–	(43)	(74)
Partifib Projetos Imob. Shfor Ltda.	99,99	99,99	28.401	28.294	26.211	27.023	2.190	1.272	–	–	(1)	–
Partifib Projetos Imob. Maracanau I Ltda.	99,99	99,99	8.059	3.213	2.024	1.524	6.035	1.689	5.584	–	335	(1.558)
Partifib Projetos Imob. Sítio Triunfo Ltda.	99,99	99,99	20.391	1.590	12.005	166	8.386	1.424	10.401	–	554	(300)
Partifib Projetos Imob. Ulisses Cruz Ltda.	99,99	99,99	1.107	1.100	1	–	1.106	1.100	–	–	(1)	–
Partifib Projetos Imob. F37 Ltda.	99,99	99,99	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–
Partifib Projetos Imob. F38 Ltda.	99,99	99,99	13	–	4	–	9	–	–	–	–	–
Partifib Projetos Imob. F39 Ltda.	99,99	99,99	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–
Partifib Projetos Imob. F40 Ltda.	99,99	99,99	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–
RB2 S.A.	100	100	22.258	65.576	12.768	56.968	9.489	8.608	–	8.834	881	5.951
Sociedades coligadas e não consolidadas												
Cyrela Fibra N.A Empreendimentos Imob. Ltda.	33,33	33,33	32.693	33.364	25.048	26.703	7.645	6.662	–	–	939	6.652

b. Movimentação dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2011 e 2010. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto e possui assento no conselho de administração e/ou na diretoria, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Saldo em 1º janeiro	172.615	107.936	2.217	–
Integralizações/aquisições	3.798	48.123	–	–
Redução de capital	–	(12.211)	–	–
Dividendos	(6.364)	(345)	–	–
Equivalência patrimonial	28.525	29.112	331	2.217
Saldo em 31 de Dezembro	198.574	172.615	2.548	2.217

10. Empréstimos e financiamentos

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Créditos imobiliários (a)	–	–	11.137	27.574
Empréstimos para capital de giro (b)	38.701	38.844	38.701	38.948
	38.701	38.844	49.838	66.522
Parcela do circulante	6.762	13.844	17.897	39.991
Parcela do não circulante	**31.939**	**25.000**	**31.941**	**26.531**

(a) Em 2011, empresas do consolidado captaram financiamentos de plano empresário em moeda nacional com taxas de 10% a 11,5% a.a., indexados pela TR, para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses financiamentos não possuem clausulas de vencimento antecipado e a garantia da operação está vinculada a alienação fiduciária e hipoteca das unidades imobiliárias. O término do pagamento desses financiamentos está previsto para o exercício de 2012.

(b) Estão sujeitos a juros de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,8% a 3,5% a.a., os quais serão pagos de 2012 a 2015. Esses empréstimos não possuem garantias vinculadas e nem clausulas restritivas.

Os saldos de Empréstimos a pagar em 31 de dezembro de 2011 possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora	Consolidado
2012	6.762	17.897
2013	13.513	13.513
2014	14.741	14.742
2015	3.685	3.686
	38.701	49.838

11. Terrenos a pagar

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Partifib Shfor (a)	–	–	26.147	27.022
Partifib F36	–	–	–	5.998
Partifib Nações Unidas (b)	–	–	12.587	11.702
Partifib Nações Unidas II (b)	–	–	10.847	10.212
Partifib Maracanaú I	–	–	907	904
	–	–	50.488	55.838
Parcela do circulante	–	–	2.187	2.861
Parcela do não circulante	–	–	48.301	52.977

(a) Valores a pagar para a Vicunha Têxtil S.A em decorrência da aquisição do terreno em Fortaleza - CE, sendo que será corrigido pela Taxa Referencial (TR) e pago mensalmente a partir de 30 de maio de 2011 até 30 de abril de 2016.

(b) Valores a pagar para a Vicunha Têxtil S.A. em decorrência da aquisição do terreno nas Nações Unidas - SP, sendo que esses valores serão corrigidos pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e com vencimento mensal a partir de 30 de outubro de 2011 até 30 de setembro de 2016. A Companhia efetuou ajuste a valor presente nos terrenos a pagar com saldos relevantes e com vencimento de longo prazo. O total do ajuste registrado foi de R$ 12.169 (2010 - R$ 13.267), sendo que a prática contábil adotada está descrita na Nota Explicativa nº 3.e. Os saldos consolidados de Terrenos a pagar em 31 de dezembro de 2011, possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora	Consolidado
2012	–	2.187
2013	–	9.589
2014	–	12.486
2015	–	12.189
2016 em diante	–	14.037
	–	50.488

12. Adiantamento de clientes

Empreendimento	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Santa Odila	–	–	186	518
American Square	–	–	–	386
Maracanau I	–	–	191	500
Summer	–	–	1.126	–
Win	–	–	2.900	–
Nações Unidas II	–	–	4.634	–
Sítio Triunfo	–	–	9.017	–
Fibra Brookfield	–	–	8.296	–
Outros	44	44	44	44
Total	44	44	26.394	1.448

O adiantamento de clientes, originado dos recebimentos de clientes das vendas das unidades imobiliárias em construção está contabilizado nesta rubrica, e será reconhecido como receita, de acordo com a prática contábil divulgada na Nota Explicativa nº 3.b.i.

13. Outras obrigações

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Obrig. por incorp. imobiliária (a)	–	–	8.411	44.753
Outorga onerosa (b)	–	–	–	7.260
Outros	353	592	694	1.041
	353	592	9.105	53.054
Parcela do circulante	353	592	9.020	52.870
Parcela do não circulante	–	–	85	184

(a) Esses valores referem-se as obrigações por incorporação imobiliária que a controlada RB 2 S.A. possui com o comprador do empreendimento comercial Porto Brasiles - RJ. Esse passivo é indexado ao INCC e será integralmente liquidado no momento da assinatura do aceite do empreendimento, previsto para fevereiro de 2012.

(b) Em dezembro de 2010, a controlada Partifib Projetos Imobiliários Nações Unidas II Ltda., adquiriu a outorga onerosa referente ao empreendimento comercial Nações Unidas. A aquisição dessa outorga é requerida pelos órgãos municipais responsáveis pela aprovação dos projetos, para que o potencial construtivo do terreno seja explorado diante dos limites impostos pelo Plano Diretor da Cidade de São Paulo. A outorga foi paga em 4 parcelas no ano de 2011.

Os gastos com a outorga foram adicionados a rubrica de imóveis em construção e serão reconhecidos ao resultado mediante o reconhecimento das receitas e dos custos, conforme Nota explicativa nº 3.b.i.

14. Imposto de renda e contribuição social - Correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (controladora e consolidado) 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.

a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
1. Receitas operacionais:				
(a) Rec. de venda de imóv., líquidas	551	3.785	137.636	119.237
Base de cálc. (8% IRPJ e 12% CSLL)	110	757	27.527	23.847
(b) Receitas de serviços	230	129	492	942
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	74	41	157	301
IR (15%) e contrib. social (9%) (a+b)	30	191	3.176	2.791
2. Outras receitas	–	1.042	–	5.117
IR (15%) e contribuição social (9%)	–	250	–	1.228
3. Adicional de imposto de renda:				
Base de cálculo do imposto adicional	118	1.386	11.168	14.957
Dedução do adicional	(240)	(240)	(240)	(240)
Base de cálculo do imposto ajustada	(122)	1.146	10.928	14.717
Adicional de imposto de renda (10%)	(12)	115	1.093	1.472
4. Outras exclusões	151	(79)	2.306	(1.186)
Total da despesa com IR e contribuição social (1 + 2 + 3 + 4)	169	477	6.575	4.305
Correntes	(317)	(1.555)	(6.939)	(4.101)
Diferidos	148	1.078	364	(204)

b. Impostos diferidos no passivo:

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Imposto de renda	38	134	1.913	2.155
Contribuição social	22	76	1.050	1.167
PIS/COFINS	25	139	3.464	3.828
	85	349	6.427	7.150
Parcela do circulante	79	339	5.848	5.424
Parcela do não circulante	6	10	579	1.726

15. Patrimônio líquido: a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2011 e 2010 é de R$ 68.347, composto por 58.548.154 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. A transferência das ações operar-se-á por termos lançados em livro próprio da Companhia.

Dessa forma segue abaixo a composição acionária da Companhia:

Acionistas	2011 Ações	2011 %	2010 Ações	2010 %
Elizabeth S.A. Indústria Têxtil	25.008.418	42,71	25.008.418	42,71
Vicunha S.A.	14.450.574	24,68	14.450.574	24,68
Cia. Sulriograndense de Imóveis	7.403.391	12,64	7.403.391	12,64
Taquari Participações S.A.	11.685.759	19,96	11.685.759	19,96
Outros	12	0,01	12	0,01
	58.548.154	100	58.548.154	100

b. Reservas

Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

Reserva de retenção de lucros

A Administração da Companhia destinou R$ 16.644 referente ao exercício de 2011, para retenção de lucros, para re-investimento em suas operações para ampliação dos negócios da Companhia, sendo que conforme o orçamento de capital, a destinação será deliberada pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

c. Dividendos

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Os dividendos propostos apurados com base no resultado do exercício de 2011 após a exclusão da parcela destinada para constituição da reserva legal, conforme item b, foi de R$ 5.548 (R$ 6.712 - 2010).

Destinação do lucro líquido do exercício	**2011**
Lucro líquido do exercício da controladora	23.360
Constituição de reserva legal 5%	(1.168)
Lucro líquido ajustado	22.192
Dividendos propostos 25%	(5.548)
Destinação p/reserva de retenção de lucros (Nota Explic. nº 15.b)	16.644

16. Receita líquida operacional

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	551	3.785	137.636	119.237
Taxa de admin. e locação de imóveis	230	129	492	942
Deduções da receita bruta	(146)	(66)	(7.467)	(4.347)
Receita operacional líquida	635	3.848	130.661	115.832

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Pessoal	–	–	(10.071)	(7.509)
Honorários da administração	–	–	(1.550)	(1.168)
Ocupação	–	–	(503)	(682)
Serviços profissionais	(185)	(297)	(3.419)	(3.659)
Despesas legais	(148)	(162)	(209)	(212)
Outras despesas administrativas	(264)	(670)	(3.197)	(3.165)
	(597)	**(1.129)**	**(18.949)**	**(16.395)**

18. Despesas comerciais

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Publicidade e propaganda	(3)	(302)	(5.716)	(3.178)
Gastos com estande de vendas	–	–	(1.611)	(1.292)
Depreciação do estande de vendas	–	–	(1.389)	(536)
	(3)	**(302)**	**(8.716)**	**(5.006)**

19. Resultado financeiro

	Controladora 2011	Controladora 2010	Consolidado 2011	Consolidado 2010
Receitas				
Juros e multas sobre parcelas	525	1.613	2.560	3.551
Rendimentos s/Aplic. Financeiras	69	88	11.160	3.116
Variação Monetária Ativa	269	353	2.362	5.967
Juros Ativos	1	219	88	196
	864	**2.273**	**16.170**	**12.830**
Despesas				
Juros e Encargos Emprést. e Financ.	(5.169)	(1.838)	(5.186)	(1.885)
Despesas Bancárias	(15)	(273)	(317)	(368)
Juros Passivos	–	–	(81)	(51)
Variação Monetária Passiva	(17)	–	(2.201)	(5.519)
Outras despesas financeiras	(294)	(134)	(408)	(337)
	(5.495)	**(2.245)**	**(8.193)**	**(8.160)**
Resultado Financeiro	**(4.631)**	**28**	**7.977**	**4.670**

20. Contingências

A Companhia e suas controladas possuem ainda ações de natureza tributária, trabalhista e cível, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como possíveis, não sendo portanto, requerida provisão na data. Em 31 de dezembro de 2011, o montante estimado desses processos é de R$ 1.345.

21. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas possuem instrumentos financeiros quais sejam contas correntes e aplicações financeiras feitas por instituições devidamente reguladas pelo Banco Central do Brasil. Estes instrumentos estão expostos a riscos conforme a seguir:

• Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da Taxa Referencial (TR), Índice Nacional da Construção Civil - INCC e Índice Geral de Preços e Mercadorias - IGPM/FGV. As taxas de juros nas aplicações financeiras são na sua maioria vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

• Concentração de risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente de caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber.

• Risco de liquidez

Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas.

a. Gerenciamento de riscos

A administração 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 mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento 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). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

ii. Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração 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 potencias 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 do grupo, 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 responsabilidade 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.

b. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado, A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

Segue abaixo as categorias dos instrumentos financeiros:

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

ii. Empréstimos e recebíveis

Os demais ativos financeiros incluem contas a receber, demais recebíveis e contratos de mútuo, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

c. Contas a receber - Promitentes compradores

São registrados pelo valor presente de venda, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, os valores apresentados não se diferenciam do valor de liquidação.

A Companhia promove revisão periódica da perspectiva de realização destes ativos. Quando o ativo representar risco de realização, uma provisão para créditos de realização duvidosa é constituída.

d. Partes relacionadas

Representam o saldo original da dívida uma vez que os contratos firmados com partes relacionadas não prevêem a incidência de juros ou atualização, bem como não há vencimento estipulado para a referida dívida.

e. 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 (IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base no relatório FOCUS de 13 de janeiro de 2012 foi extraída a projeção dos indexadores CDI, TR e IGP-M para o ano de 2012, e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. Segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,13%	7,69%	10,25%	12,81%	15,38%
IGPM	2,47%	3,71%	4,94%	6,18%	7,41%
INCC	3,79%	5,69%	7,58%	9,48%	11,37%
TR	0,45%	0,68%	0,90%	1,13%	1,35%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 31/12/2011	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	60.022	3.079	4.616	6.152	7.689	9.231
IGPM	(23.434)	(579)	(869)	(1.158)	(1.448)	(1.736)
INCC	86.126	3.264	4.896	6.528	8.160	9.793
TR	(38.191)	(172)	(260)	(344)	(432)	(516)
Total	**84.523**	**5.593**	**8.383**	**11.179**	**13.969**	**16.772**

Saldos no balanço	Saldo em 31/12/2011	CDI	IGPM	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	11.097	–	–	–	–	11.097
Aplicações financeiras	98.723	98.723	–	–	–	–
Contas a receber de clientes	94.537	–	–	94.537	–	–
Contas correntes de consórcios	642	–	–	–	–	642
Outros créditos	3.258	–	–	–	–	3.258
Total dos ativos com riscos financeiros	**208.257**	**98.723**	**–**	**94.537**	**–**	**14.997**
Fornecedores	7.572	–	–	–	–	7.572
Empréstimos e financiamentos	49.838	38.701	–	–	11.137	–
Terrenos a pagar	50.488	–	23.434	–	27.054	–
Contas correntes de consórcios	244	–	–	–	–	244
Partes relacionadas	15	–	–	–	–	15
Outras obrigações	9.090	–	–	8.411	–	679
Total dos passivos com riscos financeiros	**117.247**	**38.701**	**23.434**	**8.411**	**38.191**	**8.510**
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	**91.010**	**60.022**	**(23.434)**	**86.126**	**(38.191)**	**6.487**

f. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado, A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011.

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2011 e 2010, não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Empresa 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 Empresa.

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 e a classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	2011	2010
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado	2	98.723	60.298

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de aplicações financeiras em CDB são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

A Diretoria

Rogério Ap. da Silva Barbosa - Contador CRC 1SP228983/O-5

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Administradores da

Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

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 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 13 de abril de 2012

KPMG

KPMG Assurance Services Ltda.
CRC 2SP023228/O-4

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1