DocuSign Envelope ID: BFA0B8E6-6AB5-4E1F-9B6D-D0E5102E02E5

FIBRA EXPERTS

MORAR | TRABALHAR | CONVIVER

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

Relatório da Administração

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Fibra Experts") apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade.

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

A Companhia mergulha fundo no entendimento do morar, do trabalhar e do conviver, de forma a:

- aplicar os melhores e mais modernos padrões construtivos e se colocar no lugar dos clientes, antecipando tendências e desenhando produtos contemporâneos, que atendam aos anseios mais modernos e atuais sobre moradia.
- construir escritórios de ponta, com alta tecnologia, que acompanham o dinamismo do mundo do trabalho, desenhando espaços modernos, que estimulam ambientes dinâmicos, colaborativos e eficientes.
- desenvolver espaços completos, com qualidade urbanística, capazes de gerar convivência, movimento nas ruas e calçadas, segurança e sustentabilidade em grandes áreas que estimulam o morar bem.

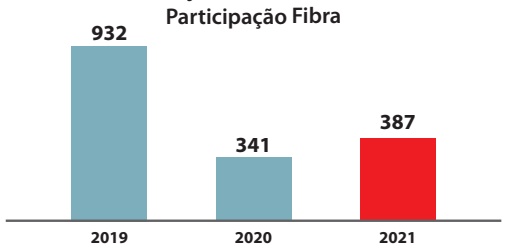
Braço imobiliário do Grupo Vicunha, a Fibra Experts, no triênio de 2019 a 2021, alcançou um novo patamar operacional e financeiro, demonstrando sua capacidade de execução e crescimento nos três segmentos - Residencial, Corporativo e Urbanismo:

- lançou nove empreendimentos, sete residenciais, um corporativo e um de urbanismo, com VGL total de R$ 1.660 milhões;
- comercializou R$ 1.410 milhões;
- concluiu e entregou sete empreendimentos, cinco residenciais e dois loteamentos, com total de 1.006 unidades e VGV de R$ 480 milhões;
- terminou 2021 com oito canteiros de obras ativos e deve iniciar outros dois em 2022, sendo oito residenciais, um corporativo e um de urbanismo, com total de 378 mil m² de área construída;
- avançou no desenvolvimento e na construção do empreendimento corporativo Passeio Paulista (com 49 mil m² de área BOMA, na Avenida Consolação, em São Paulo - SP);
- adquiriu novos terrenos com vocação residencial em São Paulo (SP) e formalizou parcerias para desenvolvimento urbano nos estados de São Paulo e Ceará, consolidando banco de terrenos para lançamentos superior a R$ 3 bilhões;
- captou R$ 200 milhões através da estruturação de dois CRI's Corporativos, destinados a aquisições de terrenos para incorporação residencial e financiamentos de obras de infraestrutura de loteamentos.
- apropriou receita líquida de R$ 1.036 milhões;
- atingiu ROE *(return on equity)* médio de 11,1% a.a..

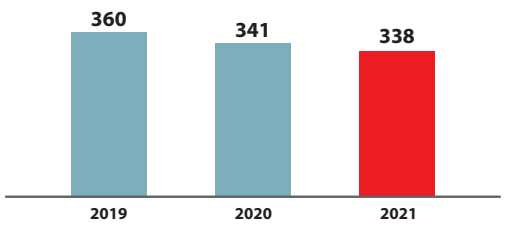
A Administração vislumbra um novo ciclo de oportunidades para o mercado imobiliário, com desafios recorrentes e maior competitividade, mas com demanda consistente e reconhecimento aos produtos e às empresas que buscarem as melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

A Companhia

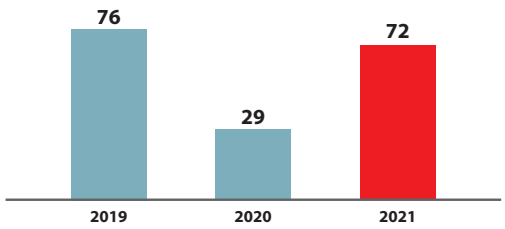
Lançamentos (R$ MM)
Participação Fibra



Receita Líquida (R$ MM)



Lucro Líquido (R$ MM)



Balanços Patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**47**	39	**256.771**	192.159
Contas a receber	5	**12**	10	**430.693**	139.653
Imóveis a comercializar	6	**13**	13	**392.616**	308.190
Imóveis mantidos para venda		**–**	–	**2.610**	610
Outros ativos		**2**	10	**5.746**	6.975
Total do ativo circulante		**74**	72	**1.088.436**	647.587
Não circulante					
Contas a receber	5	**–**	–	**39.937**	212.372
Imóveis a comercializar	6	**–**	–	**142.525**	60.189
Outros ativos		**90**	88	**223**	150
Imobilizado líquido	8	**–**	–	**8.086**	6.979
Investimentos	9	**581.544**	531.512	**14.591**	5.047
Total do ativo não circulante		**581.634**	531.600	**205.362**	284.737
Total do ativo		**581.708**	531.672	**1.293.798**	932.324

Passivo	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Circulante					
Fornecedores		**–**	14	**27.127**	16.477
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	**–**	15.006	**278.651**	58.808
Obrigações trabalhistas e tributárias		**–**	–	**943**	839
Impostos e contribuições a recolher		**–**	–	**2.355**	3.939
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	**–**	–	**17.586**	5.238
Provisões sociais e fiscais		**–**	–	**2.315**	1.920
Terrenos a pagar	12	**–**	–	**42.657**	22.612
Adiantamento de clientes	14	**–**	–	**82.454**	54.679
Outros passivos		**–**	–	**5.585**	4.014
Dividendos a pagar	7	**17.090**	6.902	**17.090**	6.902
Total do passivo circulante		**17.090**	21.922	**476.763**	175.428
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	**–**	–	**212.560**	211.754
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	**–**	–	**2.236**	8.973
Terrenos a pagar	12	**–**	–	**17.134**	1.205
Adiantamento de clientes	14	**–**	–	**6.127**	8.797
Outros passivos		**–**	–	**14.245**	16.233
Total do passivo não circulante		**–**	–	**252.302**	246.962
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	**263.132**	246.618	**263.132**	246.618
Reserva de lucros	15.b	**301.486**	263.132	**301.486**	263.132
Total do patrimônio líquido		**564.618**	509.750	**564.618**	509.750
Participação de não controladores		**–**	–	**115**	184
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores		**564.618**	509.750	**564.733**	509.934
Total do passivo e patrimônio líquido		**581.708**	531.672	**1.293.798**	932.324

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Receita operacional líquida	16	**–**	–	**338.389**	340.998
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	17	**–**	–	**(201.918)**	(238.427)
Lucro bruto		**–**	–	**136.471**	102.571
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	18	**(138)**	(110)	**(37.336)**	(38.814)
Comerciais	19	**(1)**	–	**(14.547)**	(17.604)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	20	**(2)**	(1.029)	**(9.161)**	(10.242)
Equivalência patrimonial	9.c	**72.258**	30.794	**784**	(5.256)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		**72.117**	29.655	**76.211**	30.655
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	21	**15**	3	**17.100**	12.209
Despesas financeiras	21	**(174)**	(781)	**(12.968)**	(5.820)
		(159)	(778)	**4.132**	6.389
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**71.958**	28.877	**80.343**	37.044
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13.a	**–**	–	**(6.633)**	(7.254)
Correntes com recolhimento diferido	13.a	**–**	–	**(1.963)**	(975)
Lucro líquido do exercício		**71.958**	28.877	**71.747**	28.815
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		**71.958**	28.877	**71.958**	28.877
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas não controladores		**–**	–	**(211)**	(62)
Lucro líquido por lote de mil ações (em R$)	3.p	**1,16**	0,47	**1,16**	0,47

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

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

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	**71.958**	28.877	**71.747**	28.815
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais				
Depreciação e amortização	**–**	–	**3.938**	5.155
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)	**(72.258)**	(30.794)	**(784)**	5.256
Ajuste a valor presente	**–**	–	**1.782**	3.308
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	**83**	736	**44.009**	13.575
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	**–**	–	**1.963**	975
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	**–**	–	**160**	267
Perda de investimentos	–	–	**1.540**	3.863
Resultado da venda de imobilizado	**–**	–	**–**	7
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	**(2)**	(2)	**(120.387)**	(56.360)
(Aumento) redução nos Imóveis a comercializar	**–**	–	**(168.762)**	30.144
(Aumento) redução em outros ativos	**6**	1.136	**1.156**	1.147
Aumento (redução) em fornecedores	**(14)**	14	**10.650**	3.027
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	**–**	–	**25.105**	16.942
Aumento (redução) em terrenos a pagar	**–**	–	**35.974**	(36.422)
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	**–**	–	**4.924**	9.343
Aumento (redução) em tributos correntes com recolhimento diferido	**–**	–	**3.648**	705
Aumento (redução) em outros passivos	**–**	–	**1.478**	13.471
Dividendos recebidos (Nota 9.c)	**22.257**	22.750	**77**	–
Juros pagos sobre empréstimos	**(1.667)**	(734)	**(27.532)**	(11.636)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**–**	–	**(6.009)**	(7.111)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	**20.363**	21.983	**(115.323)**	24.471
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisição, líquidas das baixas do imobilizado	**–**	–	**(5.045)**	(1.884)
Integralizações e reduções nos investimentos (Nota 9.c)	**(31)**	(257)	**(10.377)**	11
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(31)**	(257)	**(15.422)**	(1.873)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos tomados	**–**	–	**288.128**	243.846
Capitalização de custos de transação	**–**	–	**(949)**	(6.843)
Pagamentos de empréstimos	**(13.422)**	(3.750)	**(83.007)**	(131.793)
Amortização de arrendamento mercantil	**–**	–	**(2.055)**	(2.047)
Reversão de redução de não controladores	**–**	–	**142**	–
Dividendos pagos não controladores	**–**	–	**–**	(200)
Dividendos pagos controladores (Nota 15.c)	**(6.902)**	(18.000)	**(6.902)**	(18.000)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	**(20.324)**	(21.750)	**195.357**	84.963
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**8**	(24)	**64.612**	107.561
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**39**	63	**192.159**	84.598
No fim do exercício	**47**	39	**256.771**	192.159
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**8**	(24)	**64.612**	107.561

A Diretoria

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

As demonstrações financeiras completas, auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., devidamente acompanhadas de parecer, sem ressalva, emitido em 29/03/2022, e o relatório de administração foram publicadas no Valor Econômico no dia 30/03/2022.

www.fibraexperts.com.br

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2022 | 21:04:17 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A0748BCC8CF482DB29CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/