

FIBRA EXPERTS

MORAR | TRABALHAR | CONVIVER

artesanaria urbana de ponta

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

Relatório da Administração

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Fibra Experts") apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, ratificando seus objetivos de solidez, rentabilidade e perenidade.

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

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

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

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

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

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

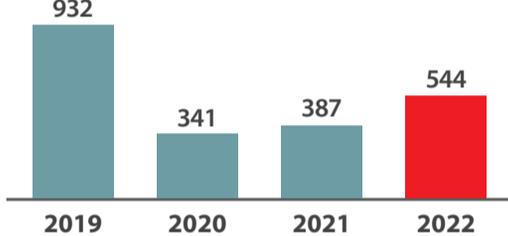
- lançou treze empreendimentos, dez residenciais, um corporativo e dois de urbanismo, com VGL total de R\$ 2.204 milhões;
- comercializou R\$ 1.620 milhões;
- concluiu e entregou onze empreendimentos, oito residenciais, um corporativo e dois loteamentos, com total de 1.498 unidades e VGV de R\$ 1.691 milhões;
- adquiriu novos terrenos com vocação residencial em São Paulo (SP) e formalizou parcerias para desenvolvimento urbano nos estados de São Paulo e Ceará, consolidando banco de terrenos para lançamentos superior a R\$ 3 bilhões;
- atingiu ROE (return on equity) médio de 12,8% a.a. (16,5% a.a. de 2010 a 2022).

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

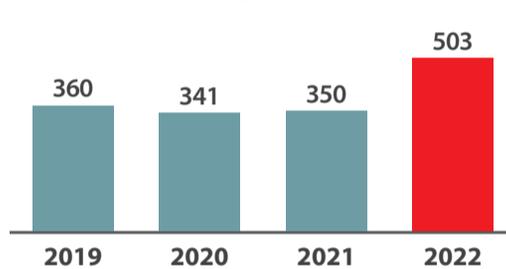
A Companhia

Lançamentos (R\$ MM)

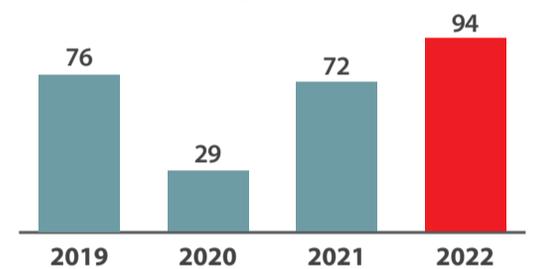
Participação Fibra



Receita Líquida (R\$ MM)



Lucro Líquido (R\$ MM)



Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021		2022	2021	2022	2021
Ativo					Passivo				
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	67	47	68.877	256.771	Fornecedores	-	-	73.303	27.127
Contas a receber	13	12	660.696	430.693	Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	-	-	478.434	278.651
Imóveis a comercializar	13	13	548.764	392.616	Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	1.125	943
Imóveis mantidos para venda	-	-	2.610	2.610	Impostos e contribuições a recolher	-	-	1.053	2.355
Outros ativos	6	2	7.180	5.746	Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	26.302	17.586
Total do ativo circulante	99	74	1.288.127	1.088.436	Provisões sociais e fiscais	-	-	1.629	2.315
Não circulante					Terrenos a pagar	-	-	7.730	42.657
Contas a receber	-	-	65.472	39.937	Adiantamento de clientes	-	-	74.414	82.454
Imóveis a comercializar	-	-	119.975	142.525	Outros passivos	-	-	2.787	5.585
Outros ativos	93	90	235	223	Dividendos a pagar	22.441	17.090	22.441	17.090
Imobilizado líquido	-	-	10.841	8.086	Total do passivo circulante	22.441	17.090	689.218	476.763
Investimentos	658.914	581.544	16.163	14.591	Não circulante				
Total do ativo não circulante	659.007	581.634	212.686	205.362	Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	-	-	148.211	212.560
					Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	4.284	2.236
					Terrenos a pagar	-	-	7.809	17.134
					Adiantamento de clientes	-	-	-	6.127
					Outros passivos	-	-	14.406	14.245
					Total do passivo não circulante	-	-	174.710	252.302
					Patrimônio líquido				
					Capital social	301.486	263.132	301.486	263.132
					Reserva de lucros	335.179	301.486	335.179	301.486
					Total do patrimônio líquido	636.665	564.618	636.665	564.618
					Participação de não controladores	-	-	220	115
					Total do patrimônio líquido com participação de não controladores	636.665	564.618	636.885	564.733
					Total do passivo e patrimônio líquido	659.106	581.708	1.500.813	1.293.798

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação em reais)

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	Reserva de lucros		Reserva de lucros	A disposição da Assembleia	Lucros acumulados	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Reserva legal						
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	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	-	3.598	-	(3.598)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	(17.090)	(17.090)	-	-	(17.090)
Parcela à disposição da assembleia geral	-	-	-	38.354	(38.354)	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	-	-	12.916	(12.916)	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	263.132	31.702	231.430	38.354	-	564.618	115	564.733
Aumentos de capital por meio de reservas	38.354	-	-	(38.354)	-	-	-	-
Aumento de capital de não controladores	-	-	-	-	-	-	62	62
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	94.488	94.488	43	94.531
Destinações:								
Reserva legal	-	4.724	-	(4.724)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	(22.441)	(22.441)	-	-	(22.441)
Parcela à disposição da assembleia geral	-	-	-	33.693	(33.693)	-	-	-
Reserva de retenção de lucro	-	-	33.630	(33.630)	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	301.486	36.426	265.060	33.693	-	636.665	220	636.885

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	94.488	71.958	94.531	71.747
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais				
Depreciação e amortização	-	-	6.962	3.938
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)	(94.644)	(72.258)	(2.187)	(784)
Ajuste a valor presente	-	-	(5.775)	1.782
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	-	83	44.262	44.009
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	-	-	5.292	1.963
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	-	-	75	160
Perda com participação em controladas em conjunto	-	-	529	1.540
Resultado da venda imobilizado	-	-	1	-
Amortização de custos de transação	-	-	4.489	1.505
Provisão para demandas judiciais	-	-	1.404	-
Variações nos ativos e passivos				
Aumento em contas a receber	(1)	(2)	(249.763)	(120.387)
Aumento nos Imóveis a comercializar	-	-	(98.813)	(168.762)
(Aumento) redução em outros ativos	(7)	6	(1.446)	1.156
Aumento (redução) em fornecedores	-	(14)	46.176	10.650
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-	-	(14.167)	25.105
Aumento em terrenos a pagar	-	-	(44.252)	35.974
Aumento em obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	4.864	4.924
Aumento em tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	5.472	3.648
Aumento (redução) em outros passivos	-	-	(4.610)	1.478
Dividendos recebidos (Nota 9.c)	17.275	22.257	86	77
Juros pagos sobre empréstimos (Nota 11)	-	(1.667)	(62.313)	(27.532)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.670)	(6.009)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	17.111	20.363	(275.850)	(113.818)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisição, líquidas das baixas do imobilizado	-	-	(7.219)	(5.045)
Integralizações e reduções nos investimentos (Nota 9.c)	(1)	(31)	-	(10.377)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1)	(31)	(7.219)	(15.422)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos tomados (Nota 11)	-	-	219.662	288.128
Capitalização de custos de transação (Nota 11)	-	-	-	(2.454)
Pagamentos de empréstimos (Nota 11)	-	(13.422)	(105.515)	(83.007)
Amortização de arrendamento mercantil	-	-	(2.005)	(2.055)
Reversão de redução de não controladores	-	-	62	142
Dividendos pagos controladores (Nota 15.c)	(17.090)	(6.902)	(17.090)	(6.902)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(17.090)	(20.324)	95.178	193.852
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	20	8	(187.894)	64.612
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	47	39	256.771	192.159
No fim do exercício	67	47	68.877	256.771
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	20	8	(187.894)	64.612

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 15/03/2023, e o relatório de administração foram publicadas no Valor Econômico no dia 16/03/2023.

www.fibraexperts.com.br



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://estadao.ri.estadao.com.br/publicacoes/>