

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**  
 CNPJ/MF.: 38.056.040/0001-28 - NIRE/JCDF: 533 0000548.6  
 BRASÍLIA – DF

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2012			DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
ATIVO	dez/12 R\$ 1,00	dez/11 R\$ 1,00	PASSIVO	dez/12 R\$ 1,00	dez/11 R\$ 1,00
<b>CIRCULANTE</b>	<b>80.359.597</b>	<b>75.591.022</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.875.364</b>	<b>6.598.996</b>
Disponibilidades	4.058.789	3.906.777	Fornecedores	896.286	323.760
Clientes de Incorporação / Vendas	804.890	1.825.399	Impostos e Tributos	48.339	46.052
Imóveis a Comercializar	75.165.018	69.708.538	Obrigações Sociais	94.057	73.974
Adiantamentos	124.897	58.276	Salários a Pagar	4.173	14.079
Outros Débitos	113.971	-	Contribuição Social	30.631	61.773
Depósitos e Cauções	90.495	90.495	Imposto de Renda	42.238	56.668
Impostos a Recuperar	1.537	1.537	Outros Débitos	309.290	116.954
			Financiamento p/Investimentos	332.622	5.905.736
			Compromisso p/ Investimentos	117.728	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>39.605.533</b>	<b>32.240.945</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>37.602.273</b>	<b>17.205.390</b>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	7.369.508	3.963.463	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	37.602.273	17.205.390
Créditos Conta Corrente	1.613.373	167.073	Partes Relacionadas	19.590.672	14.442.647
Partes Relacionadas	5.638.274	3.678.529	Financiamento p/Investimentos	16.842.762	1.300.111
Títulos Públicos	117.861	117.861	Compromisso p/ Investimentos	993.388	-
INVESTIMENTOS	28.425.373	26.420.686	Receitas Líquidas Obras p/Incorporação e Vendas	175.451	629.303
IMOBILIZADO	3.810.652	1.856.796	Antecipação de Lucros	-	833.329
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>119.965.130</b>	<b>107.831.967</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>80.487.493</b>	<b>84.027.581</b>
			Capital Social	20.000.000	20.000.000
			Reserva Legal	4.000.000	4.000.000
			Lucros P/Investimentos	56.487.493	60.027.581
			<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>119.965.130</b>	<b>107.831.967</b>

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA		
	dez/12 R\$ 1,00	dez/11 R\$ 1,00
<b>EVENTOS</b>		
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do Exercício	6.283.565	10.202.970
<b>Ajuste para Conciliar o Resultado das Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais</b>		
Depreciações	131.771	150.187
<b>Variáveis nos Ativos</b>		
(Aumento)Redução de Contas a Receber	1.020.509	(102.305)
(Aumento)Redução Adiantamentos	(66.621)	490.090
(Aumento)Redução Estoques/Imóveis a Comercializar	(5.456.480)	(17.340.248)
(Aumento)Redução Impostos a Recuperar	-	6.119
(Aumento)Redução Títulos a Receber	(113.971)	25.000.000
(Aumento)Redução Depósitos Judiciais e Outros	-	(84.250)
(Aumento)Redução Créditos Conta Corrente	(1.446.300)	(28.739)
(Aumento)Redução Ajuste Exercícios Anteriores	3.781	104.548
(Aumento)Redução Investimentos	(2.004.687)	7.162.129
(Aumento)Redução Créditos C. Corrente Terceiros	(1.959.745)	879.210
<b>Variáveis no Passivo</b>		
(Aumento)Redução Fornecedores	572.526	(424.719)
(Aumento)Redução Obrigações e Encargos Trabalhistas	20.083	14.686
(Aumento)Redução Obrigações Tributárias	2.288	(524.771)
(Aumento)Redução Salários a Pagar	(9.906)	(3.607)
(Aumento)Redução Outras Obrigações	192.336	92.940
(Aumento)Redução Imposto de Renda e CSLL	(45.572)	(508.988)
(Aumento)Redução Parcelamento de Tributos	-	-
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos	9.969.537	1.190.787
(Aumento)Redução Débitos Coligadas/Controladas	5.148.025	(1.444.010)
(Aumento)Redução Receitas de Obras p/Incorporação e Vendas	(453.852)	(17.150.240)
(Aumento)Redução Fornecedores p/Investimentos	993.388	(1.227.616)
(Aumento)Redução Compromisso p/Investimentos	117.728	-
(Aumento)Redução Antecipação de Lucros	(833.329)	833.329
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>12.065.074</b>	<b>7.287.502</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Aquisição de Imobilizado	(2.085.628)	(729.945)
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Investimento</b>	<b>(2.085.628)</b>	<b>(729.945)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Dividendos Pagos/Propostos	(9.827.434)	(13.810.459)
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Financiamento</b>	<b>(9.827.434)</b>	<b>(13.810.459)</b>
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS</b>	<b>(11.913.062)</b>	<b>(14.540.404)</b>
<b>Aumento (Redução) nas Disponibilidades</b>	<b>152.012</b>	<b>(7.252.902)</b>
Saldo Inicial de Caixa	3.906.777	11.159.679
Saldo Final de Caixa	4.058.789	3.906.777
<b>Aumento (Redução) nas disponibilidades</b>	<b>152.012</b>	<b>(7.252.902)</b>

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Expresso em R\$1,00						
PERÍODO DE : 31/DEZ/2009 À 31/DEZ/2012						
HISTÓRICO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA INC.FISCAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO	LUCRO/PREJUÍZO ACUMULADO	TOTAL
<b>Saldo em 31/DEZ/2009</b>	<b>20.000.000</b>	<b>5.249</b>	<b>3.892.773</b>	<b>36.891.177</b>	<b>3.559.195</b>	<b>64.348.394</b>
Reservas	-	(5.249)	107.227	-	-	101.978
Distribuição de lucros	-	-	-	(7.699.607)	-	(7.699.607)
Ajuste de Exerc. Anteriores	-	-	-	105.685	-	105.685
Resultado do Período	-	-	-	30.674.072	-	30.674.072
<b>Saldo em 31/DEZ/2010</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000</b>	<b>59.971.327</b>	<b>3.559.195</b>	<b>87.530.522</b>
Lucros Acumulados	-	-	-	3.559.195	(3.559.195)	-
Ajuste de Exerc. Anteriores	-	-	-	104.548	-	104.548
Distribuição de lucros	-	-	-	(13.810.459)	-	(13.810.459)
Resultado do Período	-	-	-	10.202.970	-	10.202.970
<b>Saldo em 31/DEZ/2011</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000</b>	<b>60.027.581</b>	<b>-</b>	<b>84.027.581</b>
Ajuste de Exerc. Anteriores	-	-	-	3.781	-	3.781
Distribuição de lucros	-	-	-	(9.827.434)	-	(9.827.434)
Resultado do Período	-	-	-	6.283.565	-	6.283.565
<b>Saldo em 31/DEZ/2012</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000</b>	<b>56.487.493</b>	<b>-</b>	<b>80.487.493</b>

**c) Disponibilidades**  
 Registrar os saldos de caixa, banco conta movimento e aplicações financeira, conforme composição nota nº. 05.

**d) Clientes**  
 Refere-se ao saldo da carteira de clientes a receber pelas vendas de incorporação de imóveis e empreitadas de serviços prestados, de acordo com as condições contratuais e faturas (notas fiscais) emitidas. Já deduzidas às retenções incidentes sob os serviços prestados, e faturados, atualizados até a data do Balanço. A Companhia não fez a provisão para risco de créditos, conforme composição nota nº06.

**e) Imóveis a Comercializar**  
 Registra o valor contábil dos imóveis em estoque a comercializar, pelo custo de aquisição, acrescido de eventuais acréscimos financeiros gerados por uma eventual obrigação assumida em decorrência de acordos, e os mesmos não está atualizado a valor de mercado, vide nota nº 7.

**f) Adiantamentos**  
 Compõe o valor dos créditos, efetivados através de adiantamentos a empregados, e fornecedores de materiais, insumos e serviços, que será liquidado no exercício de 2013.

**g) Créditos com Terceiros**  
 Registrar o saldo a receber de terceiros, provenientes de transações comerciais a ser quitado no exercício de 2013.

**h) Partes Relacionadas**  
 Refere-se aos saldos das operações financeiras, envolvendo as empresas controladas e coligadas, para aportes de capital.

**i) Investimentos**  
 Representa o valor das participações nas empresas Controladas, coligadas, nas SPES e SCP, e está Avaliada pelo Método de Equivalência Patrimonial, vide nota nº. 08.

**j) Imobilizado**  
 Estão demonstrados pelo custo de aquisição, formação e/ou construção, deduzidos da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, com base em taxas anuais que levam em consideração a vida útil e econômica do bem, segundo os parâmetros estabelecidos pela legislação, vide nota nº 09.

**k) Instrumentos Financeiros**  
 Os ativos e passivos financeiros da Companhia estão devidamente valorizados pelo seu valor justo. O critério para determinar o valor justo dos ativos e passivos financeiros é determinado pela própria Administração da Companhia, através de seus métodos e controles internos.

Os possíveis efeitos da mensuração posterior, caso venham a ocorrer, dos Ativos e Passivos financeiros são reconhecidos ao resultado do exercício seguinte.

**l) Passivos Circulantes e não Circulantes**  
 Estão registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e das atualizações monetárias incorridas, em acordo contratual.

**m) Financiamentos/Investimentos (Empréstimos)**  
 O empréstimo tomado junto ao Banco do Brasil S.A., está reconhecido inicialmente ao valor justo no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os financiamentos são classificados como Passivo Circulante, e não Circulante.

**n) Provisões**  
 As provisões estão demonstradas no Balanço Patrimonial, e não apresenta, na data das Demonstrações Contábeis, grau de risco provável de desembolso futuro e que possam ser transparente com segurança.

**o) Outros ativos e passivos (Circulantes e não Circulantes)**  
 O Ativo é registrado no Balanço Patrimonial quando forem prováveis que seus benefícios econômicos e tributários futuros serão geradores de renda em favor da Sociedade e puder ser mensurado com total transparência e segurança. O passivo é registrado no Balanço Patrimonial, quando a Sociedade demonstrar a sua obrigação legal constituída como resultante de um fato passado assumido.

**p) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido**  
 Foram calculados com base no Lucro Presumido, às alíquotas são as determinadas para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, em conformidade com o art. 15 da Lei nº 9.249/95 e art. 25 da Lei nº 9.430/96, e legislação fiscal vigente.

O Imposto de Renda está calculado pela alíquota de 15%, para a parcela que não exceda à R\$ 240.000,00 é calculado um Adicional de Imposto de Renda de 10%, sobre a parcela que exceder a esse limite anual.

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido está calculada com a aplicação da alíquota de 9%, que matematicamente, podem oscilar o percentual de até 34%.

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, bem como, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, é contabilizado pelo o regime de competência, com levantamento de Balanços Trimestralmente, e está demonstrada no Balanço Patrimonial, encerrado em 31 de dezembro de 2012, somente a apuração do cálculo da provisão, correspondente ao 4º. Trimestre encerrado em 31/12/2012.

**q) Partes Relacionadas (Controladas)**  
 Registra o valor das operações e transações financeiras, junta a empresa controlada e está lastreada por contratos, a mesma taxa de juros (percentual) contratados no mesmo mercado financeiro, quando for o caso da operação.

**r) Passivos contingentes**  
 A Companhia não possui fatos e/ou registros contábeis, de contingências Passivas e/ou Obrigações legais, que possam a vir ocasionar uma perda de recursos e/ou processos fiscais.

**s) Ajuste a valor presente - AVP**  
 Os números que compõem o registro dos Ativo e Passivo, decorrentes de operação de Não Circulante, ou de Curto Prazo, em caso que possa ocorrer efeito relevante, é ajustado a valor presente.

**NOTA 04 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS**  
 Os instrumentos financeiros da Empresa são compostos por caixa, banco conta movimento, aplicações financeiras, Clientes, títulos a receber, contas a pagar financiamentos, e estão contabilizados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos e/ou encargos incorridos, até 31 de dezembro de 2011 e de 2012, e se aproximam dos valores de mercado a época. Não há registro em 31/12/2012, de operações em aberto envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

A Sociedade não demonstra risco de liquidez em cumprir com seus compromissos, independente dos prazos de liquidação de seus direitos creditórios e obrigações assumidas.

A Administração e o controle da liquidez, bem como, do fluxo de caixa da Sociedade é supervisionado diariamente pela própria Diretoria, juntamente com o acompanhamento da área financeira, com esse método de gestão operacional centralizada, o cronograma de compromissos contratados (receitas/despesas/custos), não geram riscos de liquidez a Sociedade.

**RISCO DE CRÉDITO**  
 Até o presente momento, está totalmente administrado o risco de a Sociedade vir a incorrer em perdas oriundas, por dificuldade de realização da sua carteira de clientes.

**COMPROMISSO PARA INVESTIMENTOS**  
 Refere-se a financiamento contratado, diretamente junto a Terracap, pela correção periodicidade ao mês, calculada a média aritmética simples pelo INCC.

	2012	2011
Caixa / Bancos C/Movimentos	686.919	778.449
Aplicações financeiras	3.371.870	3.128.328
<b>Total do disponível</b>	<b>4.058.789</b>	<b>3.906.777</b>

As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo de aplicação, acrescidas dos rendimentos incorridos pró-rata, até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

**NOTA 06 – CLIENTES DE INCORPORAÇÃO – EMPREITADAS (CURTO E A LONGO PRAZO):**

a) Corresponde ao saldo devedor de clientes por unidades imobiliárias, atualizado até 31 de dezembro de 2012, de acordo com as cláusulas contratuais, do compromisso de compra e venda assinado entre as partes.

Os saldos de clientes está assim composto:

	2012	2011
Caixa / Bancos C/Movimentos	686.919	778.449
Aplicações financeiras	3.371.870	3.128.328
<b>Total do disponível</b>	<b>4.058.789</b>	<b>3.906.777</b>

Clientes de Incorporação/Vendas  
 Clientes Empreitadas

	2012	2011
Clientes de Incorporação/Vendas	799.181	1.397.235
Clientes Empreitadas	5.709	428.164
<b>Total</b>	<b>804.890</b>	<b>1.825.399</b>

**NOTA 07 – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

Corresponde ao saldo contábil dos Imóveis e Terrenos, que estão registrados na conta Estoque, a serem comercializados e/ou incorporados, ficando assim demonstrados:

	R\$	65.787.489
a) Unidades Imobiliárias e/ou em construção	R\$	9.377.529
b) Terrenos e Projeções		
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>75.165.018</b>

**NOTA 08- INVESTIMENTOS**

Os investimentos são demonstrados como segue:

	2012	2011
<b>Nomenclatura</b>	<b>R\$1,00</b>	<b>R\$1,00</b>
Participação Coligadas e/ou Controladas	20.051.534	19.310.166
Imóveis de Renda	7.110.520	7.110.520
Participações em SCP	1.263.319	-
<b>Total</b>	<b>28.425.373</b>	<b>26.420.686</b>

Os investimentos com Participação em Coligadas/Controladas, estão ajustados pelo método de Equivalência Patrimonial, assim composto em 31 de dezembro de 2012.

**NOTA 09 – IMOBILIZADO**

O Imobilizado está assim distribuído:

Nomenclaturas	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00
	<b>2.012</b>	<b>2.012</b>	<b>2.012</b>
Imóveis	2.782.080	(2.486.261)	295.819
Móveis	300.831	(72.408)	228.423
Máquinas e Equipamentos	1.390.504	(404.924)	985.580
Computadores e Periféricos	421.477	(206.978)	214.499
Instalações de Telecomunicações	11.620	(8.608)	3.012
Veículos	138.000	(1.500)	136.500
Instalações Gerais	412.103	(190.115)	221.988
Obras em Andamento	1.724.831	-	1.724.831
<b>TOTAL</b>	<b>7.181.446</b>	<b>(3.370.794)</b>	<b>3.810.652</b>

A Companhia não aderiu à necessidade de revisar os critérios utilizados para determinação da vida útil e econômica do Imobilizado. Foram mantidas as alíquotas estimadas para cálculo da Depreciação.

**NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL**

O Capital Social é de R\$20.000.000,00 (Vinte milhões de reais), é totalmente subscrito e integralizado e está representado por 20.000.000. (vinte milhões) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente pertencente a acionistas domiciliados no país.

**NOTA 11 – RESERVA DE LUCRO PARA INVESTIMENTO**

O lucro apurado no exercício, após a constituição da reserva legal, será adicionado à reserva de lucros para investimentos, e terá sua destinação dada pela Assembléia Geral Ordinária, que deliberará sobre a mesma e aprovará as Demonstrações Contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012.

Atenciosamente

**NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

**NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL**

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**, tem como objetivo social: A prestação de serviços de engenharia de eletricidade, eletrônica, mecânica e civil; projetos, execuções, instalações, montagens, manutenção e operação de sistemas elétricos mecânicos, hidráulicos, civis, refrigeração e ar condicionado, gás vapor e telefonia; construção, incorporação, compra e venda, locação e administração de imóveis; assessoramento e representações.

**NOTA 02 – APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As Demonstrações Contábeis encerrada em 31 de dezembro de 2012 foram preparadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil, em consonância com as disposições da Lei nº 6.404/76 (alterada pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09) e com o Pronunciamento Técnico PME (Resolução CFC Nº. 1.255/09 que aprovou a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As Demonstrações Contábeis individuais apresentam a avaliação dos investimentos em empreendimentos controlados em conjunto e coligadas pelo Método da Equivalência Patrimonial, de acordo com a legislação vigente. Assim sendo, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas, como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação em separadas desses investimentos nas demonstrações da Controladora, pelo seu valor justo ou pelo custo.

**2.1 – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS**

As Demonstrações Contábeis individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A Companhia elabora demonstrações contábeis consolidadas de forma simplificada, através do método da Equivalência Patrimonial. Por meio desse método, é consolidado no Ativo da Investidora o valor não de cada Ativo, e cada Passivo da entidade Investida, mas apenas seu Ativo líquido (Patrimônio Líquido) na proporção aplicada pela Investidora - e é consolidada no resultado da Investidora, não cada receita e cada despesa da Investida, tão somente a parte do resultado líquido pertencente à Investidora (Resolução CFC nº 1262/2009).

As Demonstrações Contábeis individuais da empresa **ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo Método de Equivalência Patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Os registros e lançamentos contábeis objetos dessas demonstrações foram lastreados em fatos objetivos e subjetivos, com base nos procedimentos adotados pela Administração da Companhia, para determinação do valor a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua sustentabilidade nas operações, tais como; avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a