

ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A
CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28 NIRE/JCDF: 533 000548.6

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2017		
	dez/17	dez/16
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
ATIVO		
CIRCULANTE	103.313.432	108.528.745
Disponibilidades	486.280	1.202.374
Clientes de Incorporação / Vendas	972.666	984.892
Imóveis a Comercializar	96.547.765	101.653.952
Adiantamentos Fornecedores	-	32.174
Adiantamentos Empregados	29.117	159
Adiantamentos p/Investimentos	3.334.607	1.425.621
Impostos a Recuperar	168	-
Depósitos Judiciais	35.115	17.247
Despesas Exercícios Seguintes	1.907.714	3.212.326
NÃO CIRCULANTE	65.800.783	43.128.402
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	4.151.073	3.820.885
Partes Relacionadas	4.033.212	3.703.024
Títulos Públicos	117.861	117.861
INVESTIMENTOS	58.612.925	35.960.427
IMOBILIZADO	3.036.785	3.347.090
TOTAL DO ATIVO	169.114.215	151.657.147

	dez-17	dez-16
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
PASSIVO		
CIRCULANTE	8.597.443	12.346.831
Fornecedores	291.446	171.527
Impostos e Tributos	67.111	79.390
Obrigações Sociais	39.054	14.881
Salários a Pagar	285	267
Contribuição Social	101.053	180.445
Imposto de Renda	260.127	330.953
Outros Débitos	697.758	694.859
Financiamento p/Investimentos	7.140.609	10.874.509
NÃO CIRCULANTE	41.751.807	42.930.958
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	41.751.807	42.930.958
Partes Relacionadas	15.072.855	8.273.240
Financiamento p/Investimentos	25.053.058	32.190.823
Financiamento p/Aquisição de Imóveis	653.228	1.335.326
Receitas Líquidas Obras p/ Incorporação e Vendas	972.666	984.891
Parcelamento Tributos	-	146.678
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	118.764.965	96.379.358
Capital Social	20.000.000	20.000.000
Reserva Legal	4.000.000	4.000.000
Lucros P/Investimentos	94.764.965	72.379.358
TOTAL DO PASSIVO	169.114.215	151.657.147

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	dez-17	dez-16
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	22.966.113	19.699.814
De Incorporação e Venda de Imóveis	5.465.769	1.760.050
De Aluguéis	17.500.344	17.939.764
DEDUÇÕES DAS RECETAS	(838.264)	(717.841)
(Impostos Incidentes)	(838.264)	(717.841)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	22.127.849	18.981.973
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(4.128.475)	(2.922.701)
(-) De Incorporações de Imóveis/ Vendas/Aluguéis	(4.128.475)	(2.922.701)
LUCRO BRUTO	17.999.374	16.659.272
DESPESAS (RECETAS) OPERACIONAIS	(11.691.419)	(11.902.148)
Administrativas	(6.330.267)	(5.310.746)
Tributárias	(175.554)	(172.566)
Depreciações	(359.454)	(366.936)
Financeiras	(4.989.335)	(7.780.856)
(-) Rec.Financeiras Líquidas	163.191	1.628.956
RESULTADO OPERACIONAL	6.307.955	4.757.124
RESULTADO N/OPERACIONAL	26.916	(176.648)
Resultados N/Operacionais	26.916	(176.648)
RESULTADO ANTES DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	6.334.871	4.880.476
Resultado C/ Equivalência Patrimonial	18.337.078	(5.585.364)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES	24.671.949	(1.004.888)
(-) Contribuição Social	(578.240)	(687.929)
(-) Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(1.509.564)	(1.869.693)
LUCROS APOS AS PROVISÕES	22.584.145	(3.562.510)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	22.584.145	(3.562.510)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - Expresso em R\$1,00						
PERÍODO DE : 31/DEZ/2015 À 31/DEZ/2017						
HISTÓRICO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO	CAPITAL TERCEIROS SCP	RESERVA DE INVEST. DE SCP	TOTAL
Saldo em 31/DEZ/2015	20.000.000	4.000.000	75.917.571	-	9.665.145	109.582.716
Ajuste de Exerc. Anteriores	-	-	(632.313)	-	-	(632.313)
Distribuição de lucros	-	-	(9.008.535)	-	-	(9.008.535)
Resultado do Período	-	-	(3.562.510)	-	-	(3.562.510)
Saldo em 31/DEZ/2016	20.000.000	4.000.000	62.714.213	-	9.665.145	96.379.358
Capital de Terceiros SCP	-	-	-	3.627.376	(3.627.376)	-
Distribuição de Lucros SCP	-	-	-	-	(1.890.610)	(1.890.610)
Integralização Capital de Terceiros SCP	-	-	-	6.924.542	-	6.924.542
Transf. Dist. Lucros SCP	-	-	962.667	-	(962.667)	-
Ajuste de Exerc. Anteriores	-	-	1.011.694	-	-	1.011.694
Distribuição de lucros	-	-	(6.244.164)	-	-	(6.244.164)
Resultado do Período	-	-	13.066.502	-	9.517.643	22.584.145
Saldo em 31/DEZ/2017	20.000.000	4.000.000	71.510.912	10.551.918	12.702.135	118.764.965

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA			
	dez/17	dez/16	
	R\$ 1,00	R\$ 1,00	
EVENTOS			
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido do Exercício	22.584.145	(3.562.510)	
Ajuste para Conciliar o Resultado das Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais			
Depreciações	359.454	366.936	
Variações nos Ativos			
(Aumento)Redução de Contas a Receber	12.226	1.121.807	
(Aumento)Redução Adiantamentos p/Investimentos	(1.908.986)	(1.425.621)	
(Aumento)Redução Adiantamentos Fornecedores	32.174	(32.174)	
(Aumento)Redução Adiantamentos Salários	(28.958)	(159)	
(Aumento)Redução Estoques/ Imóveis a Comercializar	5.106.187	(3.404.990)	
(Aumento)Redução Despesas Exercício Seguinte	1.304.612	(2.315.068)	
(Aumento)Redução Outros Débitos Judiciais e Outros	(17.868)	31.571	
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	(330.188)	25.499	
(Aumento)Redução Investimentos	(22.652.498)	12.751.887	
(Aumento)Redução Impostos a Recuperar	(168)	-	
Variações no Passivo			
(Aumento)Redução Fornecedores	119.919	(287.492)	
(Aumento)Redução Obrigações e Encargos Trabalhistas	24.173	(2.233)	
(Aumento)Redução Obrigações Tributárias	(12.279)	(19.408)	
(Aumento)Redução Salários a Pagar	18	28	
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos	520.826	(7.945.283)	
Aquisição de Imobilizado	(26.689)	(1.058.230)	
Utilização de Caixa em Atividades de Investimento	(26.689)	(1.058.230)	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Dividendos Pagos/Propostos	(8.134.774)	(9.008.535)	
Integralização Capital SCP	6.924.542	-	
Utilização de Caixa em Atividades de Investimento	(1.210.232)	(9.008.535)	
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS	(1.236.921)	(10.066.765)	
Aumento (Redução) nas Disponibilidades	(716.095)	(18.012.048)	
Saldo Inicial de Caixa	1.202.374	19.214.422	
Saldo Final de Caixa	486.279	1.202.374	
Aumento (Redução) nas disponibilidades	(716.095)	(18.012.048)	

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A, tem como objetivo social: Serviço da 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 comunicações; Instalação, manutenção e monitoramento de sistemas de alarmes e de filmagem, por meio de circuitos internos ou externos de televisão, em estabelecimento financeiro, comercial, industriais, de prestação de serviços em residências, e em órgãos ou empresas e entidades civis; Instalação e manutenção de sistemas de prevenção contra incêndio; Brigada de Incêndio; conservação e limpeza de prédios, recepção em prédios, zeladoria, proteção de propriedades, de prestação de serviços de apoio a escritórios e empresas, de construção, incorporação, compra e venda, locação e administração de imóveis próprios; assessoramento e representações, participação em outras sociedades, comerciais ou civis, sob qualquer forma societária.

NOTA 2 – APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS As Demonstrações Contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2017 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). **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 as 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 valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive

para contingências legais. **NOTA 3 – RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS** As principais práticas contábeis adotadas estão em atendimento ao Comitê de Procedimento Contábil (CPC) na preparação das Demonstrações Contábeis, e estão explicitas abaixo: **a) Apuração do resultado** As receitas, despesas e os custos são contabilizados, em atendimento a legislação comercial, pelo regime de competência. Entretanto para fins de tributação (recolhimento dos impostos) as receitas e/ou recebimentos, são reconhecidas pelo "Regime de Caixa", com base nos recebimentos, tais como: As receitas de clientes por incorporação, venda de imóveis, terrenos, aluguéis, financeiras e demais receitas, em atendimento a legislação aplicável ao Lucro Presumido. **b) Estimativas Contábeis** A elaboração das Demonstrações Contábeis, de acordo com as práticas adotadas no Brasil, requer que a Administração da Empresa use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, os ajustes dos ativos ao seu valor provável de realização ou recuperação, o valor justo dos ativos e demais valores a receber, provisões para contingências, tributos entre outras. A liquidação das transações, envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes, dos estimados em razão de imprecisões inerentes, ao processo de sua determinação. A Empresa procede à revisão das estimativas e premissas semestralmente. **c) Disponibilidades** Registra os saldos de caixa, bancos conta movimento e aplicações financeiras, conforme composição nota nº 05. **d) Clientes** Refere-se ao saldo da carteira de clientes pelas vendas de imóveis de acordo com as condições contratuais atualizados até a data do Balanço, vide nota nº 6. **e) Imóveis a Comercializar** Registra o valor contábil dos imóveis em estoque a comercializar, pelo custo do valor do terreno e construção, acrescido de eventuais acréscimos financeiros gerados por uma eventual obrigação assumida em decorrência de acordos, e os mesmos não estão atualizados 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 serão liquidados no exercício de 2018. **g) Créditos com Terceiros** Registra o saldo a receber de terceiros, provenientes de transações comerciais a ser quitado no exercício de 2018. **h) Partes Relacionadas (Controladas)** Registra o valor das operações e transações financeiras, junta a empresa controlada e está lastreada por contratos, à mesma taxa de juros (percentual) contratados no mesmo mercado financeiro. **i) Investimentos** Representa o valor das participações nas empresas Controladas, Coligadas, imóveis de Renda e SCP, e está avaliado 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 e Banco Bradesco 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 se transpore 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. As 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. **Imposto de Renda – IRPJ** - Refere-se ao valor do Imposto de Renda, inclusive do Adicional de 10% a recolher, incidentes sobre as Receitas recebidas e Contabilizadas na apuração do Quarto Trimestre do exercício de 2017, em conformidade com a Nota Explicativa Nº. 03, letra "a". **Contribuição Social – CSLL** - Refere-se ao valor da Contribuição Social a recolher, incidentes sobre as Receitas recebidas e Contabilizadas na apuração do Quarto Trimestre do exercício de 2017, em conformidade com a Nota Explicativa Nº. 03, letra "a". **q) 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. **r) 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, são ajustados 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 financeiras, e estão contabilizados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos e/ou encargos incorridos, até 31 de dezembro de 2017, e, se aproximam dos valores de mercado a época. Não há registro em 31/12/2017, de operações em aberto envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **RISCO DE LIQUIDEZ** 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 são supervisionados 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 contraído junto a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, para aquisição de imóvel. **NOTA 5 – DISPONIBILIDADES**

Nomenclatura	2017	2016
	R\$1,00	R\$1,00
Disponibilidades	408.179	595.452
Aplicações financeiras	78.101	606.922
Total	486.280	1.202.374

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 6 – CLIENTES DE INCORPORAÇÃO – EMPREITADAS (Circulante e Não circulante):** a) Corresponde ao saldo devedor de clientes por unidades imobiliárias, atualizado até 31 de dezembro de 2017. O saldo de clientes está assim composto:

Clientes	2017	2016
	R\$1,00	R\$1,00
Clientes de Incorporação/Vendas	972.666	984.892
Total	972.666	984.892

NOTA 7 – 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:

Nomenclatura	2017	2016
	R\$1,00	R\$1,00
Unidades Imobiliárias e/ou em Construção	85.521.295	90.718.670
Terrenos e Projeções	11.026.470	10.935.282
Total	96.547.765	101.653.952

NOTA 08- INVESTIMENTOS Os investimentos são demonstrados como segue:

Nomenclatura	2017	2016
	R\$1,00	R\$ 1,00
Participação Coligadas e/ou Controladas	37.914.471	24.611.057
Imóveis de Renda	10.146.535	7.721.993
Participações em SCP	10.551.919	3.627.376
Total	58.612.925	35.960.426

Os investimentos com Participação em Coligadas/Controladas, estão ajustados pelo método de Equivalência Patrimonial.

NOTA 9 – IMOBILIZADO O Imobilizado está assim distribuído:

Nomenclaturas	Custo R\$ 1,00	Depreciação Acumulada R\$ 1,00	Valor Líquido R\$ 1,00	Valor Líquido R\$ 1,00
	2.017	2.017	2.017	2.016
Imóveis	2.827.289	(1.806.692)	1.020.597	1.020.597
Móveis e Utensílios	1.312.401	(371.125)	941.276	1.026.523
Máquinas e Equipamentos	1.569.464	(1.078.969)	490.495	641.409
Computadores e Periféricos	500.301	(485.107)	15.194	39.697
Instalações de Telecomunicações	690.322	(149.000)	541.322	590.631
Veículos				