

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

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2019**

	dez/19	dez/18
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>108.555.967</b>	<b>104.152.554</b>
Caixa e Equivalentes a Caixa	4.048.990	1.607.759
Clientes de Incorporação / Vendas	85.625	85.625
Clientes de Serviços Prestados	182.618	-
Serviços Executados a Faturar	-	319.686
Imóveis em Estoque	21.075.044	18.618.495
Imóveis de Renda Disponíveis para Venda	79.096.197	79.096.197
Adiantamentos Empregados	12.396	18.676
Adiantamentos Fornecedores	27.789	255.069
Adiantamentos p/Investimentos	3.934.239	3.933.249
Impostos a Recuperar	90.458	84.172
Depósitos Judiciais	2.611	133.626
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>53.417.170</b>	<b>60.116.307</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>9.555.081</b>	<b>5.282.397</b>
Partes Relacionadas	9.437.220	5.164.536
Títulos Públicos	117.861	117.861
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>41.539.357</b>	<b>52.225.780</b>
Investimentos em Participações Societárias	20.840.903	31.527.326
Propriedades para Investimentos e Renda	10.146.535	10.146.535
Participações em SCPs	10.551.919	10.551.919
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>2.322.732</b>	<b>2.608.130</b>
Imóveis	2.827.289	2.827.289
Móveis e Utensílios	1.344.542	1.336.932
Máquinas e Equipamentos	1.585.237	1.571.025
Computadores e Periféricos	494.086	474.446
Instalações Gerais e de Telecomunicações	690.322	690.322
Veículos	138.000	138.000
Softwares	53.222	53.222
(-) Depreciação Acumulada	(4.809.966)	(4.483.106)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>161.973.137</b>	<b>164.268.861</b>

	dez-19	dez-18
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
<b>PASSIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>6.742.140</b>	<b>7.725.998</b>
Fornecedores	453.594	613.908
Impostos e Tributos	32.900	71.554
Obrigações Sociais	85.947	56.038
Salários a Pagar	122.522	13.200
Contribuição Social	101.565	110.256
Imposto de Renda	203.329	246.078
Outros Débitos	376.451	538.354
Financiamento p/Aquisição de Imóveis	256.481	-
Imposto Retidos Terceiros	69.556	-
Financiamento p/Investimentos	5.039.795	6.076.610
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>63.438.265</b>	<b>52.433.602</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>63.438.265</b>	<b>52.433.602</b>
Partes Relacionadas	12.491.059	33.034.459
Financiamento p/Investimentos	49.536.430	17.710.513
Financiamento p/Aquisição de Imóveis	1.325.152	1.603.006
Receitas Líquidas Obras p/Incorporação e Vendas	85.624	85.624
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>91.792.732</b>	<b>104.109.261</b>
Capital Social	20.000.000	20.000.000
Reserva Legal	4.000.000	4.000.000
Lucros P/Investimentos	50.993.822	69.557.343
Reservas de Terceiros	16.798.910	10.551.918
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>161.973.137</b>	<b>164.268.861</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

	dez-19	dez-18
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>11.082.708</b>	<b>13.456.680</b>
<b>(-) CUSTOS OPERACIONAIS</b>	<b>(706.974)</b>	<b>(1.093.091)</b>
(-) De Incorporações de Imóveis/Vendas/Aluguéis	(706.974)	(1.093.091)
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>10.375.734</b>	<b>12.363.589</b>
<b>DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS</b>	<b>(12.912.427)</b>	<b>(9.460.005)</b>
Administrativas	(9.446.436)	(6.259.202)
Tributárias	(263.176)	(132.075)
Depreciações	(326.860)	(337.478)
Financeiras	(2.992.951)	(3.045.993)
(-) Rec.Financeiras Líquidas	116.996	314.743
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>(2.536.693)</b>	<b>2.903.584</b>
<b>RESULTADO N/OPERACIONAL</b>	<b>(4.238.084)</b>	<b>124</b>
Resultados N/Operacionais	(4.238.084)	124
<b>RESULTADO ANTES DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL</b>	<b>(6.774.777)</b>	<b>2.903.708</b>
Resultado C/ Equivalência Patrimonial	10.890.236	(2.691.975)
<b>RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES</b>	<b>4.115.459</b>	<b>211.733</b>
(-) Contribuição Social	(345.685)	(421.114)
(-) Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(888.198)	(1.123.387)
<b>RESULTADO APÓS AS PROVISÕES</b>	<b>2.881.576</b>	<b>(1.332.768)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>2.881.576</b>	<b>(1.332.768)</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>		
<b>Expresso em R\$1,00 PERÍODO DE : 31/DEZ/2018 À 31/DEZ/2019</b>		
<b>HISTÓRICO</b>	<b>RESERVA DE INVESTIMENTOS A DISPOSIÇÃO DA AGO</b>	
<b>Saldo em 31/DEZ/2018</b>	<b>80.109.261</b>	
Distribuição de lucros SCP	(1.691.277)	(1.691.277)
Distribuição de lucros	(13.506.828)	(13.506.828)
Resultado do Período	2.881.576	2.881.576
<b>Saldo em 31/DEZ/2019</b>	<b>67.792.732</b>	

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

	dez/19	dez/18
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
<b>EVENTOS</b>		
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do Exercício	2.881.576	(1.332.768)
<b>Ajuste para Conciliar o Resultado das Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais</b>		
Depreciações	326.860	337.478
<b>Variações nos Ativos</b>		
(Aumento)Redução Clientes de Incorporação / Vendas	-	887.041
(Aumento)Redução Clientes de Serviços Prestados	(182.618)	-
(Aumento)Redução Serviços Executados a Faturar	319.686	(319.686)
(Aumento)Redução Imóveis em Estoque	(2.456.549)	(1.166.927)
(Aumento)Redução Despesas Exercício Seguinte	-	1.907.714
(Aumento)Redução Adiantamentos Empregados	6.280	10.441
(Aumento)Redução Adiantamentos Fornecedores	227.280	(255.069)
(Aumento)Redução Adiantamentos p/Investimentos	(990)	(598.642)
(Aumento)Redução Impostos a Recuperar	(6.286)	(84.004)
(Aumento)Redução Depósitos Judiciais	131.015	(98.511)
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	(4.272.684)	(1.131.324)
(Aumento)Redução Investimentos em Participações Societárias	10.686.423	6.387.145
<b>Variações no Passivo</b>		
(Aumento)Redução Fornecedores	(160.314)	322.462
(Aumento)Redução Impostos e Tributos	(38.654)	4.443
(Aumento)Redução Obrigações Sociais	29.909	16.984
(Aumento)Redução Salários a Pagar	109.322	12.915
(Aumento)Redução Contribuição Social	(8.691)	9.203
(Aumento)Redução Imposto de Renda	(14.049)	(10.049)
(Aumento)Redução Outros Débitos	(161.903)	(159.404)
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisição de Imóveis (CP)	256.481	-
(Aumento)Redução Imposto Retidos Terceiros	69.556	-
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos	(1.036.815)	(8.406.544)
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	(20.543.400)	17.961.604
(Aumento)Redução Receitas de Obras p/Incorporação e Vendas	-	(887.042)
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos (LP)	31.825.917	-
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisição de Imóveis (LP)	(277.854)	949.778
(Aumento)Redução Ajustes Exercícios Anteriores	-	(2.647.796)
(Aumento)Redução Ajustes Depreciações	-	172.202
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>17.680.798</b>	<b>11.877.644</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Aquisição de Imobilizado	(41.462)	(80.827)
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Investimento</b>	<b>(41.462)</b>	<b>(80.827)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Lucros Dividendos Pagos/Propostos	(15.198.105)	(10.675.337)
Integralização Capital SCP	-	-
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Financiamento</b>	<b>(15.198.105)</b>	<b>(10.675.337)</b>
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS</b>	<b>(15.239.567)</b>	<b>(10.756.164)</b>
<b>Caixa e Equivalentes a Caixa</b>	<b>2.441.231</b>	<b>1.121.480</b>
Saldo Inicial de Caixa	1.607.759	486.279
Saldo Final de Caixa	4.048.990	1.607.759
<b>Varição no Exercício</b>	<b>2.441.231</b>	<b>1.121.480</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

**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 comercial, residencial, industriais, de prestação de serviços em residências, e em órgãos, 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, 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 2019 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 reconhece os saldos das participações societárias 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 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. **2.2) BASE DE MENSURAÇÃO** As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens: Provisões para contingências, sempre que constituídas; e Provisão para devedores duvidosos, sempre que constituída. **2.3) MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO** As demonstrações contábeis estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa, sendo que os valores estão apresentados em reais, de forma comparativa com as demonstrações contábeis do exercício anterior. **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 explicitadas abaixo: **3.1) Auração 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. **3.2) 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. **3.3) Caixa e Equivalentes a Caixa** Registra os saldos de caixa, bancos conta movimento e aplicações financeiras, conforme composição nota nº. 05. **3.4) Clientes** Refere-se ao saldo da carteira de clientes pelas vendas de imóveis, de serviços prestados e receitas futuras c/aluaguéis de acordo com as condições contratuais atualizadas até a data do Balanço, vide nota nº 7. **3.5) Imóveis em Estoque e Imóveis de Renda Disponíveis para Venda** Registra o valor contábil dos imóveis em estoque a comercializar e imóveis de renda disponíveis para venda, pelo custo do valor do terreno e construção, acrescido de eventuais encargos financeiros gerados por uma eventual obrigação assumida em decorrência de acordos, e os mesmos não estão atualizados a valor de mercado. Os imóveis de renda disponíveis para venda, por decisão da Administração, permanecem no grupo do Ativo Circulante, pois estão disponíveis para venda imediata. Vide nota nº 8. **3.6) Adiantamentos Empregados e Fornecedores** Compõe o valor dos créditos, efetivados através de adiantamentos a empregados e fornecedores de materiais, insumos e serviços, que serão liquidados no exercício de 2020, vide nota 6. **3.7) Créditos com Terceiros (Adiantamentos p/Investimentos)** 3.7.1) Registram o saldo de investimentos provenientes de transações comerciais junto a terceiros com o objetivo de proceder a construção e incorporação de um edifício no referido imóvel. **3.8) Partes Relacionadas (Controladas)** Registra o valor das operações e transações financeiras, junto a empresa controlada e está lastreada por contratos, vide nota 14. **3.9) Investimentos** Representa o valor das participações nas empresas Controladas, Coligadas, Imóveis de Renda e SC, vide nota nº. 10. **3.10) 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 11. **3.11) Instrumentos Financeiros** Os ativos e passivos financeiros da Companhia estivessem 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. **3.12) 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. **3.13) Empréstimos e Operações Financeiras** Estão registrados os valores referentes às operações realizadas de uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI,

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - Expresso em R\$1,00 - PERÍODO DE : 31/DEZ/2016 À 31/DEZ/2019**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO	CAPITAL TERCEIROS SCP	RESERVA DE INVEST. DE SCP	TOTAL
<b>Saldo em 31/DEZ/2016</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>62.714.213</b>	<b>-</b>	<b>9.665.145</b>	<b>96.379.358</b>
Capital de Terceiros SCP				3.627.376	(3.627.376)	-
Distribuição de lucros SCP				(1.890.610)	(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
<b>Saldo em 31/DEZ/2017</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>71.510.912</b>	<b>10.551.918</b>	<b>12.702.135</b>	<b>118.764.965</b>
Distribuição de lucros SCP					(1.938.053)	(1.938.053)
Transf. Dist. Lucros SCP			20.748.430		(20.748.808)	(378)
Ajuste de Exerc. Anteriores			(2.647.517)		296	(2.647.221)
Distribuição de lucros			(8.737.284)			(8.737.284)
Resultado do Período			(11.317.198)			(11.317.198)
Resultado Lucros SCPs			-		9.984.430	9.984.430
<b>Saldo em 31/DEZ/2018</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>69.557.343</b>	<b>10.551.918</b>	<b>-</b>	<b>104.109.261</b>
Distribuição de lucros SCP					(1.691.277)	(1.691.277)
Distribuição de lucros			(13.506.828)			(13.506.828)
Resultado do Período			(5.056.693)		7.938.269	2.881.576
<b>Saldo em 31/DEZ/2019</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>50.993.822</b>			