

# **ESPAÇO Y**

**ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

**CNPJ 38.056.040/0001-28**

**Fundada em 14 de Dezembro de 1993**

## **DEMONSTRAÇÕES**

### **FINANCEIRAS**

**2023**

# SUMÁRIO

## DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

BALANÇO PATRIMONIAL.....	3
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	5
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DA RECEITA LÍQUIDA.....	6
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	7
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	8

## NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 – Contexto operacional.....	9
NOTA 2 – Apresentação e elaboração das Demonstrações Contábeis.....	9
NOTA 3 - Resumo das principais práticas contábeis.....	10
NOTA 4 – Instrumentos financeiros.....	13
NOTA 5 – Caixa e Equivalentes a Caixa.....	14
NOTA 6 – Adiantamentos.....	15
NOTA 7 – Clientes .....	15
NOTA 8 – Imóveis a Comercializar.....	16
NOTA 9 – Investimentos.....	16
NOTA 10 – Imobilizado.....	17
NOTA 11 – Partes Relacionadas.....	17
NOTA 12– Outros Débitos e Financiamento para Investimentos.....	18
NOTA 13– Receita Operacional Líquida.....	18
NOTA 14– Patrimônio Líquido.....	18
NOTA 15– Eventos subsequentes.....	20

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28

NIRE/JCDF: 533 0000548.6

BRASÍLIA - DF

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/22</b>
<b>A T I V O</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>163.590.490</b>	<b>121.361.560</b>
Caixa e Equivalentes a Caixa	17.853.573	414.527
Clientes de Serviços Prestados	139.650	145.185
Clientes de Aluguéis a Receber	1.959.400	978.423
Imóveis em Estoque	10.794.565	10.794.564
Imóveis de Renda Disponíveis para Venda	108.608.019	107.469.099
Adiantamentos Empregados	19.037	16.195
Adiantamentos Fornecedores	180.666	26.058
Adiantamentos p/Investimentos	-	9.381
Impostos a Recuperar	375.595	22.442
Depósitos Judiciais	17.118	-
Outros Débitos	2.487.028	1.485.686
Tranches	21.155.839	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>42.561.833</b>	<b>36.414.158</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>6.533.123</b>	<b>1.470.612</b>
Partes Relacionadas	6.415.262	1.352.751
Títulos Públicos	117.861	117.861
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>32.218.384</b>	<b>30.835.536</b>
Investimentos em Participações Societárias	14.802.900	13.420.052
Propriedades para Investimentos e Renda	7.746.238	7.746.238
Participações em SCPs	9.669.246	9.669.246
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>3.810.326</b>	<b>4.108.010</b>
Imóveis	2.827.289	2.827.289
Móveis e Utensílios	4.486.839	4.451.917
Máquinas e Equipamentos	2.436.997	2.425.632
Computadores e Periféricos	749.689	616.631
Instalações Gerais e de Telecomunicações	957.888	941.287
Benfeitorias em Imóveis de Terceiro	127.031	-
Softwares	53.222	53.222
Aparelhos de Comunicação	24.529	10.131
(-) Depreciação Acumulada	(7.853.158)	(7.218.099)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>206.152.323</b>	<b>157.775.718</b>

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28

NIRE/JCDF: 533 0000548.6

BRASÍLIA - DF

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023</b>	<b>dez-23</b>	<b>dez-22</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>33.819.074</b>	<b>23.925.692</b>
Fornecedores	2.841.252	553.723
Impostos e Tributos	251.754	157.345
Obrigações Sociais	112.852	102.285
Salários a Pagar	219.578	158.999
Contribuição Social	8.757	198.745
Imposto de Renda	10.089	477.581
Outros Débitos	1.464.410	59.090
Imposto Retidos Terceiros	281.103	43.977
Financiamentos p/Investimentos	20.433.712	9.221.118
Lucros SCP a Pagar	2.830.638	2.830.638
Lucros e Dividendos a Pagar	5.364.929	10.122.191
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>135.584.284</b>	<b>82.809.482</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>135.584.284</b>	<b>82.809.482</b>
Partes Relacionadas	19.747.735	17.101.681
Financiamento p/Investimentos	115.836.549	65.707.801
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>36.748.965</b>	<b>51.040.544</b>
Capital Social	37.289.000	37.289.000
Reserva Legal	4.000.000	4.000.000
Lucros/Prejuzos Acumulados	(14.402.618)	0
Reservas de Terceiros	9.862.583	9.751.544
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>206.152.323</b>	<b>157.775.718</b>

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28

NIRE/JCDF: 533 0000548.6

BRASÍLIA - DF

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023</b>	<b>dez-23</b>	<b>dez-22</b>
<b><u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</u></b>	<b><u>R\$ 1,00</u></b>	<b><u>R\$ 1,00</u></b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>23.751.254</b>	<b>30.017.570</b>
De Venda de Imóveis em Estoque	-	6.795.000
De Aluguéis e Serviços Prestados	24.821	37.854
De Aluguéis	24.194.603	23.184.716
(-) Reversão Provisão Aluguéis	(468.170)	-
<b>DEDUÇÕES DAS RECETAS</b>	<b>(2.129.274)</b>	<b>(1.095.696)</b>
(-) Impostos Incidentes de Venda de Imóveis em Estoque	-	(248.018)
(-) Impostos Incidentes de Serviços Prestados	(2.232)	(1.382)
(-) Impostos Incidentes de Aluguéis	(2.127.042)	(846.296)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>21.621.980</b>	<b>28.921.874</b>
<b>(-) CUSTOS OPERACIONAIS</b>	<b>(3.575.173)</b>	<b>(5.788.806)</b>
(-) De Vendas de Imóveis	-	(4.590.631)
(-) De Serviços Prestados	-	(20.199)
(-) De Aluguéis	(3.575.173)	(1.177.976)
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>18.046.807</b>	<b>23.133.068</b>
<b>DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS</b>	<b>(23.530.840)</b>	<b>(14.190.427)</b>
Administrativas	(8.840.844)	(5.712.147)
Tributárias	(259.732)	(343.519)
Depreciações	(635.059)	(636.292)
Financeiras	(13.981.836)	(7.716.209)
(-) Rec. Financeiras Líquidas	186.631	217.740
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>(5.484.033)</b>	<b>8.942.641</b>
<b>RESULTADO N/OPERACIONAL</b>	<b>(977.124)</b>	<b>(1.062.008)</b>
Resultados N/Operacionais	(977.124)	(1.062.008)
<b>RESULTADO ANTES DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL</b>	<b>(6.461.157)</b>	<b>7.880.633</b>
Resultado C/ Equivalência Patrimonial	(6.858.286)	4.142.928
<b>RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES</b>	<b>(13.319.443)</b>	<b>12.023.561</b>
(-) Contribuição Social	(38.481)	(763.068)
(-) Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(80.894)	(1.979.689)
<b>RESULTADO APÓS AS PROVISÕES</b>	<b>(13.438.818)</b>	<b>9.280.804</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>(13.438.818)</b>	<b>9.280.804</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO</b>	<b>(0,3604)</b>	<b>0,2489</b>

# ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A

CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28

NIRE/JCDF: 533 0000548.6

BRASÍLIA - DF

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023</b>	<b>dez-23</b>	<b>dez-22</b>
<b><u>DEMONSTRAÇÃO DAS RECEITAS LÍQUIDAS</u></b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>23.751.254</b>	<b>30.017.570</b>
De Venda de Imóveis em Estoque	-	6.795.000
De Aluguéis e Serviços Prestados	24.821	37.854
De Aluguéis	24.194.603	23.184.716
(-) Reversão Provisão Aluguéis	(468.170)	-
<b>DEDUÇÕES DAS RECETAIS</b>	<b>(2.129.274)</b>	<b>(1.095.696)</b>
(-) Impostos Incidentes de Venda de Imóveis em Estoque	-	(248.018)
(-) Impostos Incidentes de Serviços Prestados	(2.232)	(1.382)
(-) Impostos Incidentes de Aluguéis	(2.127.042)	(846.296)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>21.621.980</b>	<b>28.921.874</b>

**ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28

NIRE/JCDF: 533 0000548.6

BRASÍLIA - DF

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Expresso em R\$1,00

PERÍODO DE : 31/DEZ/2021 À 31/DEZ/2023

HISTÓRICO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO	ADIANTAMENTO P/FUTURO AUMENTO DE CAPITAL - AFAC	CAPITAL TERCEIROS SCP	RESERVA DE INVEST. DE SCP	TOTAL
<b>Saldo em 31/DEZ/2021</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>17.542.149</b>	<b>9.339.000</b>	<b>10.551.918</b>	<b>1.312.921</b>	<b>62.745.988</b>
Capital Social	17.289.000			(17.289.000)			
Aumento Capital de Terceiros					2.744.703		2.744.703
Adiant. p/Futuro Aumento Capial				7.950.000			7.950.000
Distribuição de lucros SCP						(13.703.807)	(13.703.807)
Distribuição de lucros			(14.331.964)				(14.331.964)
Resultado do Período			(3.192.381)			12.473.185	9.280.804
Encerramento SCP					(3.627.376)		(3.627.376)
Ajuste de Exerc. Anteriores			(17.804)				(17.804)
<b>Saldo em 31/DEZ/2022</b>	<b>37.289.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>9.669.245</b>	<b>82.299</b>	<b>51.040.544</b>
Lucros Disribuidos			-	-			-
Distribuição de lucros SCP						(829.482)	(829.482)
Transf, Lucros e Div. a Pagar			-				-
Resultado do Período			(14.379.339)			940.521	(13.438.818)
Encerramento SCP					-		-
Ajuste de Exerc. Anteriores			(23.279)				(23.279)
<b>Saldo em 31/DEZ/2023</b>	<b>37.289.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(14.402.618)</b>	<b>-</b>	<b>9.669.245</b>	<b>193.338</b>	<b>36.748.965</b>

<b>ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A</b>		
CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28		
NIRE/JCDF: 533 0000548.6		
BRASÍLIA - DF		
<b>DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA</b>		
<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/22</b>
	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>
<b>EVENTOS</b>		
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Resultado do Exercício	(13.438.818)	9.280.804
<b>Ajuste para Conciliar o Resultado das Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais</b>		
Depreciações	635.059	636.292
Ajustes Exercícios Anteriores	(23.279)	1.002.793
<b>Variações nos Ativos</b>		
(Aumento)Redução Clientes de Serviços Prestados	5.535	(5.535)
(Aumento)Redução Clientes de Aluguéis a Receber	(980.977)	(978.423)
(Aumento)Redução Imóveis em Estoque	(1)	12.866.741
(Aumento)Redução Imóveis de Renda Disponível para Venda	(1.138.920)	(10.948.584)
(Aumento)Redução Adiantamentos Empregados	(2.842)	(3.775)
(Aumento)Redução Adiantamentos Fornecedores	(154.608)	1.658
(Aumento)Redução Adiantamentos p/Investimentos	9.381	(9.381)
(Aumento)Redução Impostos a Recuperar	(353.153)	38.608
(Aumento)Redução Depósitos Judiciais	(17.118)	105.673
(Aumento)Redução Outros Débitos	(1.001.342)	(722.846)
(Aumento)Redução Tranches	(21.155.839)	-
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	(5.062.511)	7.661.301
<b>Variações no Passivo</b>		
(Aumento)Redução Fornecedores	2.287.529	245.413
(Aumento)Redução Impostos e Tributos	94.409	49.078
(Aumento)Redução Obrigações Sociais	10.567	15.138
(Aumento)Redução Salários a Pagar	60.579	32.777
(Aumento)Redução Contribuição Social	(189.988)	1.057
(Aumento)Redução Imposto de Renda	(467.492)	35.161
(Aumento)Redução Outros Débitos	1.405.320	(227.636)
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisições de Imóveis (CP)	-	(247.399)
(Aumento)Redução Imposto Retidos Terceiros	237.126	898
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos	11.212.594	(1.945.137)
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	2.646.054	(13.869.931)
(Aumento)Redução Receitas de Obras p/Incorporação e Vendas	-	2.131
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos (LP)	50.128.748	-
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisições de Imóveis (IP)	-	(783.430)
(Aumento)Redução Lucros e Dividendos de SCP a Pagar	-	2.830.638
(Aumento)Redução Lucros e Dividendos a Pagar	(4.757.262)	10.122.191
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>19.988.751</b>	<b>15.186.275</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
(Aumentos)Redução Aquisição de Imobilizado	(337.375)	(135.950)
(Aumento)Redução Investimentos em Participações Societárias	(1.382.848)	1.591.768
(Aumento)Redução Propriedades para Investimentos e Renda	-	2.400.297
(Aumento)Redução Investimentos em Participações em SCPs	-	882.673
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Investimento</b>	<b>(1.720.223)</b>	<b>4.738.788</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
(Aumento)Redução Lucros Dividendos Pagos/Propostos	(829.482)	(28.035.771)
(Aumento)Redução AFAC	-	7.950.000
(Aumento)Redução Encerramento SCP	-	(3.627.376)
(Aumento)Redução Encerramento SCP	-	2.744.703
<b>Utilização de Caixa em Atividades de Financiamento</b>	<b>(829.482)</b>	<b>(20.968.444)</b>
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS</b>	<b>17.439.046</b>	<b>(1.043.381)</b>
<b>Aumento (Redução) nas Disponibilidades</b>	<b>17.439.046</b>	<b>(1.043.381)</b>
Saldo Inicial de Caixa	414.527	1.457.908
Saldo Final de Caixa	17.853.573	414.527

# **ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**

**BRASILIA – DF**

**CNPJ/MF Nº 38.056.040/0001-28**

**Fundada em 14 de Dezembro de 1993**

## **NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO**

**ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

### **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 telefonia; Instalação, manutenção e monitoramento de sistemas de alarmes e de filmagem, por meio de circuitos internos ou externos de televisor, em estabelecimento financeiro, comerciais, 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, vigilância e segurança privada, proteção de propriedades, construção, incorporação, compra e venda, locação e administração de imóveis; 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 2023 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 1001 – 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.

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 (R\$), 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 explicitas abaixo:

### **3.1) Apuração do resultado**

As receitas, despesas e os custos são contabilizados, em atendimento a legislação comercial, pelo regime de competência.

### **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. 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.

### **3.3) Caixa e Equivalentes a Caixa**

Registra os saldos de caixa, bancos conta movimento e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023, conforme composição nota nº 5.

### **3.4) Clientes**

Refere-se ao saldo da carteira de clientes pelos de serviços prestados e receitas c/aluguéis de acordo com as condições contratuais atualizados 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) Tranches e Fundo de Reserva**

É por valores das Tranches a receber no início do ano de 2024, conforme operação do CRI 232 junto a OPEA e também fundo de reserva para eventuais despesas necessárias conforme contrato.

### **3.7) 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 2024, vide nota nº 6.

### **3.8) Partes Relacionadas (Controladas)**

Registra o valor das operações e transações financeiras, junto a empresas controladas, coligadas e interligadas, vide nota nº 11.

### **3.9) Investimentos**

Representa o valor das participações nas empresas Controladas, Coligadas, Imóveis de Renda e participações em SCP, vide nota nº 9.

### **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 10.

### **3.11) Instrumentos Financeiros**

Os ativos e passivos financeiros da Companhia estão devidamente valorizados pelo seu valor histórico.

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) Financiamentos P/Investimentos (Empréstimos)**

A Companhia possui passivos financeiros correspondentes às debentures emitidas a Securitizadora OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, São Paulo, CNPJ/ME sob o nº 30.720.045/0001-00.

Os financiamentos e operações financeiras são classificados como Passivo Circulante, e Não Circulante. Vide nota nº 12.

### **3.14) 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 transparecer com segurança.

### **3.15) 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.

### **3.16) Impostos**

#### **a) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido**

Foram calculados com base no Lucro o. 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.

**b) Imposto de Renda – IRPJ**

Refere-se ao valor do Imposto de Renda Foram calculados com base no Lucro Real, inclusive do Adicional de 10% a recolher, incidentes sobre as Receitas recebidas e as Receitas a receber apuradas pelo regime de competência.

**c) Contribuição Social – CSLL**

Refere-se ao valor da Contribuição Social a recolher, incidentes sobre as Receitas recebidas e as Receitas a receber apuradas pelo regime de competência, contabilizadas na apuração do Quarto Trimestre do exercício de 2023.

**3.17) 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.

**3.18) 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, não foram ajustados a valor presente.

**3.19) Fornecedores a Pagar**

Os saldos de Fornecedores a Pagar estão demonstrados pelo valor de custo e serão quitados no início de 2024.

**3.20) Lucros SCP a Pagar**

Refere-se ao saldo de lucros de SCP a pagar apurados até 2022 (R\$ 2.830.638).

**3.21) Lucros e Dividendos a Pagar**

Representa saldo de lucros e dividendos a pagar para acionistas apurados até 2022 (R\$ 5.364.929).

**NOTA 4 – 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 2023, e, se aproximam dos valores de mercado a época. Não há registro em nossa data-base de operações em aberto envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

**4.1) 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.

#### 4.2) 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.

#### 4.3) Risco de Taxa de Juros

Não há a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros no mercado, em função de sua saúde financeira,

### NOTA 5 – CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA

DESCRIÇÃO	2023	2022
<b>Caixa</b>	<b>5.000</b>	-
<b>Bancos Conta Movimento</b>	<b>9.149</b>	<b>317.749</b>
Banco do Brasil S/A	948	732
Banco Bradesco S/A	10	312.116
Banco Regional de Brasília	5.595	862
Banco Santander	-	-
Caixa Econômica Federal	2.586	3.840
Banco Itau S/A	10	-
<b>Aplicação Financeira</b>	<b>17.839.424</b>	<b>96.977</b>
Banco do Brasil S/A	17.560.698	88.272
Banco Santander S/A	3.246	9.225
Banco Bradesco S/A	151.334	-
Banco Itau S/A	124.146	-
(-) Receita Financeira a Apropriar	-	520
<b>Total</b>	<b>17.853.573</b>	<b>414.527</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 6 - ADIANTAMENTOS

(Circulante e Não circulante):

Corresponde aos saldos de adiantamentos aos empregados, atualizado até 31 de dezembro de 2023, referente salários e férias que serão gozadas no início de 2024. Períodos de gozo das Férias acertadas entre os empregados e Diretoria. O saldo de adiantamentos a fornecedores refere-se a obras para investimentos e ou venda do Edifício Lote SEPN QD 515 Norte.

Descrição	2023	2022
Adiantamentos Funcionários/Férias	19.037	16.195
Adiantamentos Fornecedores	180.666	26.058
<b>Total</b>	<b>199.703</b>	<b>42.253</b>

## NOTA 7 – CLIENTES

(Circulante e Não circulante):

Corresponde ao saldo devedor de cliente por unidade imobiliária, atualizado até 31 de dezembro de 2023.

O saldo de clientes está assim individualizado nas unidades/composto:

Descrição	2023	2022
BB Tecnologia e Serviços	135.415.429,00	78.428.412,00
SEDES - Sec. Desenv. Social DF	10.488.993,00	1.550.712,00
CASSI - Caixa Assist. Func. BB	35.838.482,00	37.038.869,00
(-) Receitas de Aluguéis a Faturar	-181.742.904,00	- 117.017.993,00
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DESCRIÇÃO	2023	2022
SEDES Secretaria de Desenvolvimento Social do DF	194.241	124.904
Edifício José Barros SCS	82.416	127.455
Salas e Lojas SHCN 202 Bloco A Brasília-DF	34.167	252.487
CASSI Caixa de Assistência dos Funcionários do BB	398.206	363.126
STM Superior Tribunal Militar	102.782	110.450
Edifício 508 Norte BBTS	1.147.588	-
<b>Total</b>	<b>1.959.400</b>	<b>978.422</b>

## NOTA 8 – IMÓVEL A COMERCIALIZAR

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

DESCRIÇÃO	2023	2022
<b>IMÓVEIS A COMERCIALIZAR</b>	<b>108.608.019</b>	<b>107.469.099</b>
SEPN 508 Lote 07	61.182.760	61.182.760
Edifício QD 04 SIG	37.134.108	36.449.545
50% Lote SEPN Quadra 515 Norte	10.291.151	9.836.794
<b>Total</b>	<b>108.608.019</b>	<b>107.469.099</b>
<b>IMÓVEIS EM ESTOQUE</b>	<b>10.794.565</b>	<b>10.794.565</b>
<b>IMÓVEIS EM ESTOQUE</b>	<b>2.781.262</b>	<b>2.781.262</b>
SIA SUL Trecho 3	2.781.262	2.781.262
<b>TERRENOS E PROJEÇÕES</b>	<b>8.013.303</b>	<b>8.013.303</b>
Terreno Jardim Botânico	8.013.303	8.013.303
<b>Total</b>	<b>10.794.565</b>	<b>10.794.565</b>
<b>Total Geral</b>	<b>119.402.584</b>	<b>118.263.664</b>

## NOTA 9 - INVESTIMENTOS

Os investimentos são demonstrados como segue:

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

Descrição	% de Participação	2023	2022
<b>INVESTIMENTOS COLIGADAS</b>			
Tellus Informática e telecomunicações Ltda	80,00%	7.844.927	7.457.429
Mantiqueira Participações S/A	99,00%	13.537	144.358
Centro Empresarial Espaço 515 Ltda	90,00%	6.944.437	5.818.265
<b>Total</b>		<b>14.802.901</b>	<b>13.420.052</b>
<b>Participações em SCP</b>			
SCP SIA TRECHO 17		9.669.245	9.669.245
<b>Total</b>		<b>9.669.245</b>	<b>13.296.622</b>
<b>IMÓVEIS DE RENDA (PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS)</b>			
SCS QD 12 LOTE 30		7.721.993	7.721.993
Lote 1620 TR 17 Via IA 4		24.245	24.245
<b>Total</b>		<b>7.746.238</b>	<b>7.746.238</b>
<b>Total Geral</b>		<b>32.218.384</b>	<b>34.462.912</b>

## NOTA 10 – IMOBILIZADO

O Imobilizado está assim demonstrado:

Descrição	Taxa	Custo 2022	Aquisições	Custo 2023	Depreciação Acumulada	Vr Líquido 2023	Vr Líquido 2022
Imóveis	4%	2.827.289	-	2.827.289	- 2.827.289	-	-
Móveis e Utensílios	10%	4.451.917	34.923	4.486.840	- 1.953.286	2.533.554	2.892.349
Máquinas e Equipamentos	10%	2.425.633	11.364	2.436.997	- 1.778.534	658.463	750.544
Computadores e Periféricos	20%	616.631	133.058	749.689	- 594.079	155.610	66.711
Softwares	20%	53.222	-	53.222	- 53.222	-	-
Instalações Gerais e de Telecomunicações	10%	941.288	143.631	1.084.919	- 638.959	445.960	393.205
Aparelhos de comunicações	20%	10.131	14.398	24.529	- 7.790	16.739	5.201
<b>Total</b>		<b>11.326.111</b>	<b>337.374</b>	<b>11.663.485</b>	<b>- 7.853.159</b>	<b>3.810.326</b>	<b>4.108.010</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 11 - PARTES RELACIONADAS

Descrição	2023	2022
Delta Engenharia Ind. E Com. Ltda	5.500	5.500
Tellus LTDA	13.487.752	11.417.379
Electron Engenharia Ltda	550.000	550.000
Reserva Investimentos	95.884	95.884
F & D Consultoria e Assessoria	5.011.607	4.620.157
Tau Participações LTDA	1.408.332	1.226.783
Argos Empreendimentos Gestão e Part. S/A	2.682	-
(-) Juros a Apropriar	- 814.022	- 814.022
<b>Total</b>	<b>19.747.735</b>	<b>17.101.681</b>

## NOTA 12 – OUTROS DÉBITOS E FINANCIAMENTOS PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2023	2022
Cartão de Crédito Banco do Brasil	15.838	28.028
CRI RB SEC	110.925.160	65.705.669
Banco do Brasil S/A Capital de Giro	8.000.000	9.000.000
Banco Bradesco S/A	17.345.100	195.221
<b>Total</b>	<b>136.286.098</b>	<b>74.928.918</b>

## NOTA 13 – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2023	dez-23	dez-22
<b><u>DEMONSTRAÇÃO DAS RECEITAS LÍQUIDAS</u></b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>23.751.254</b>	<b>30.017.570</b>
De Venda de Imóveis em Estoque	-	6.795.000
De Aluguéis e Serviços Prestados	24.821	37.854
De Aluguéis	24.194.603	23.184.716
(-) Reversão Provisão Aluguéis	(468.170)	-
<b>DEDUÇÕES DAS RECETAIS</b>	<b>(2.129.274)</b>	<b>(1.095.696)</b>
(-) Impostos Incidentes de Venda de Imóveis em Estoque	-	(248.018)
(-) Impostos Incidentes de Serviços Prestados	(2.232)	(1.382)
(-) Impostos Incidentes de Aluguéis	(2.127.042)	(846.296)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>21.621.980</b>	<b>28.921.874</b>

## NOTA 14 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 14.1 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social é de R\$ 37.289.000,00 (trinta e sete milhões, duzentos e oitenta e nove mil reais), totalmente subscrito e integralizado e está representado por 37.289.000 (trinta e sete milhões e duzentas e oitenta e nove mil) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente pertencente a acionistas domiciliados no país.

<b>DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>							
Expresso em R\$1,00							
PERÍODO DE : 31/DEZ/2021 À 31/DEZ/2023							
HISTÓRICO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO	ADIANTAMENTO P/FUTURO AUMENTO DE CAPITAL - AFAC	CAPITAL TERCEIROS SCP	RESERVA DE INVEST. DE SCP	TOTAL
<b>Saldo em 31/DEZ/2021</b>	<b>20.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>17.542.149</b>	<b>9.339.000</b>	<b>10.551.918</b>	<b>1.312.921</b>	<b>62.745.988</b>
Capital Social	17.289.000			(17.289.000)			
Aumento Capital de Terceiros					2.744.703		2.744.703
Adiant. p/Futuro Aumento Capial				7.950.000			7.950.000
Distribuição de lucros SCP						(13.703.807)	(13.703.807)
Distribuição de lucros			(14.331.964)				(14.331.964)
Resultado do Período			(3.192.381)			12.473.185	9.280.804
Encerramento SCP					(3.627.376)		(3.627.376)
Ajuste de Exerc. Anteriores			(17.804)				(17.804)
<b>Saldo em 31/DEZ/2022</b>	<b>37.289.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>9.669.245</b>	<b>82.299</b>	<b>51.040.544</b>
Lucros Disribuidos			-	-			-
Distribuição de lucros SCP						(829.482)	(829.482)
Transf, Lucros e Div. a Pagar			-				-
Resultado do Período			(14.379.339)			940.521	(13.438.818)
Encerramento SCP					-		-
Ajuste de Exerc. Anteriores			(23.279)				(23.279)
<b>Saldo em 31/DEZ/2023</b>	<b>37.289.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(14.402.618)</b>	<b>-</b>	<b>9.669.245</b>	<b>193.338</b>	<b>36.748.965</b>

## 14.2 – RESERVA LEGAL

A Reserva Legal da empresa está registrada no valor de R\$ 4.000.000,00, conforme Artigo 194 da Lei 6.404/76 e alterações posteriores, que sofrerá atualizações em exercícios posteriores.

## 14.3 – CAPITAL DE TERCEIROS (SCP)

Representa o Capital Social das Sociedades em Conta de Participação, no valor de R\$ 9.669.245,00 (nove milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais).

## 14.4 – RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO

A Companhia registra um prejuízo de R\$ 14.402.618,00 (quatorze milhões, quatrocentos e dois mil e seiscentos e dezoito reais), em 31 de dezembro de 2023.

## NOTA 15 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o momento não há eventos subsequentes a serem registrados pela Companhia.

Brasília/DF, 26 de Março de 2024.

Sob as penas da lei declaramos que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por elas.

**Atenciosamente,**

**FÁBIO AJALA PEREIRA**  
CPF nº 063.805.456-70  
Diretor Administrativo

**ROSELIO JOSE NEIVA DO PATROCINIO**  
CRC-MG: 53.171/T9-DF  
CPF nº 708.695.026-20