



ESPAÇO Y
ENGENHARIA

ESPAÇO Y

ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A

CNPJ 38.056.040/0001-28

Fundada em 14 de Dezembro de 1993

DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS

2022

SUMÁRIO

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

BALANÇO PATRIMONIAL.....	3
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	5
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LÍQUIDO.....	6
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	7

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 – Contexto operacional.....	8
NOTA 2 – Apresentação e elaboração das Demonstrações Contábeis.....	8
NOTA 3 - Resumo das principais práticas contábeis.....	9
NOTA 4 – Instrumentos financeiros.....	12
NOTA 5 – Caixa e Equivalentes a Caixa.....	13
NOTA 6 – Adiantamentos.....	13
NOTA 7 – Clientes de alugueis.....	14
NOTA 8 – Imóveis a Comercializar.....	14
NOTA 09 – Investimentos.....	15
NOTA 10 – Imobilizado.....	15
NOTA 11 – Partes Relacionadas.....	16
NOTA 12– Outros Débitos e Financiamento para Investimentos.....	16
NOTA 13– Receita Operacional Líquida.....	16
NOTA 14– Patrimônio Líquido.....	17
NOTA 15– Eventos subsequentes.....	17






ESPAÇO Y
ENGENHARIA

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/2022	dez/22	dez/21
ATIVO	R\$ 1,00	R\$ 1,00
CIRCULANTE	121.361.560	122.749.077
Caixa e Equivalentes a Caixa	414.527	1.457.908
Clientes de Serviços Prestados	145.185	139.650
Clientes de Aluguéis a Receber	978.423	-
Imóveis em Estoque	10.794.564	23.661.305
Imóveis de Renda Disponíveis para Venda	107.469.099	96.520.515
Adiantamentos Empregados	16.195	12.420
Adiantamentos Fornecedores	26.058	27.716
Adiantamentos p/Investimentos	9.381	-
Impostos a Recuperar	22.442	61.050
Depósitos Judiciais	-	105.673
Outros Débitos	1.485.686	762.840
NÃO CIRCULANTE	40.041.534	50.471.136
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.470.612	9.131.913
Partes Relacionadas	1.352.751	9.014.052
Títulos Públicos	117.861	117.861
INVESTIMENTOS	34.462.912	35.710.274
Investimentos em Participações Societárias	13.420.052	15.011.820
Propriedades para Investimentos e Renda	7.746.238	10.146.535
Participações em SCPs	13.296.622	10.551.919
IMOBILIZADO	4.108.010	5.628.949
Imóveis	2.827.289	2.827.289
Móveis e Utensílios	4.451.917	4.333.926
Máquinas e Equipamentos	2.425.632	2.413.932
Computadores e Periféricos	616.631	610.370
Instalações Gerais e de Telecomunicações	941.287	941.289
Softwares	53.222	53.222
Aparelhos de Comunicação	10.131	10.131
(-) Depreciação Acumulada	(7.218.099)	(5.561.210)
TOTAL DO ATIVO	161.403.094	173.220.213

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/2022	dez-22	dez-21
PASSIVO	R\$ 1,00	R\$ 1,00
CIRCULANTE	10.972.863	13.013.513
Fornecedores	553.723	308.310
Impostos e Tributos	157.345	108.267
Obrigações Sociais	102.285	87.147
Salários a Pagar	158.999	126.222
Contribuição Social	198.745	197.688
Imposto de Renda	477.581	442.420
Outros Débitos	59.090	286.726
Financiamento p/Aquisição de Imóveis	-	247.399
Impostos Retidos Terceiros	43.977	43.079
Financiamentos p/Investimentos	9.221.118	11.166.255
NÃO CIRCULANTE	82.809.482	97.460.712
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	82.809.482	97.460.712
Partes Relacionadas	17.101.681	30.971.612
Financiamento		
p/Investimentos	65.707.801	65.705.670
Financiamento p/Aquisição de Imóveis	-	783.430
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	67.620.749	62.745.988
Capital Social	37.289.000	20.000.000
Reserva Legal	4.000.000	4.000.000
Adiantamento p/Futuro Aumento Capital	-	9.339.000
Lucros P/Investimentos	8.257.855	18.855.070
Reservas de		
Terceiros	18.073.894	10.551.918
TOTAL DO PASSIVO	161.403.094	173.220.213

4



ESPAÇO Y
ENGENHARIA

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/2022	dez-22	dez-21
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	R\$ 1,00	R\$ 1,00
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	30.017.570	18.168.059
De Venda de Imóveis em Estoque	6.795.000	60.595
De Aluguéis e Serviços Prestados	37.854	-
De Aluguéis	23.184.716	18.107.464
DEDUÇÕES DAS RECETAS	(1.095.696)	(663.354)
(-) Impostos Incidentes de Venda de Imóveis em Estoque	(248.018)	(2.212)
(-) Impostos Incidentes de Serviços Prestados	(1.382)	-
(-) Impostos Incidentes de Aluguéis	(846.296)	(661.142)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	28.921.874	17.504.705
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(5.788.806)	(2.151.900)
(-) De Vendas de Imóveis	(4.590.631)	-
(-) De Serviços Prestados	(20.199)	-
(-) De Aluguéis	(1.177.976)	(2.151.900)
LUCRO BRUTO	23.133.068	15.352.805
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(14.190.427)	(10.841.312)
Administrativas	(5.712.147)	(4.827.201)
Tributárias	(343.519)	(210.650)
Depreciações	(636.292)	(569.497)
Financeiras	(7.716.209)	(5.349.433)
(-) Rec. Financeiras Líquidas	217.740	115.469
RESULTADO OPERACIONAL	8.942.641	4.511.493
RESULTADO N/OPERACIONAL	(1.062.008)	48.232
Resultado Alienação Ativo Imobilizado	-	40.000
Resultados N/Operacionais	(1.062.008)	8.232
RESULTADO ANTES DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	7.880.633	4.559.725
Resultado C/ Equivalência Patrimonial	4.142.928	8.543.471
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES	12.023.561	13.103.196
(-) Contribuição Social	(763.068)	(536.315)
(-) Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(1.979.689)	(1.417.735)
RESULTADO APÓS AS PROVISÕES	9.280.804	11.149.146
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	9.280.804	11.149.146
LUCRO POR AÇÃO	0,2489	0,5575



ESPAÇO Y
ENGENHARIA

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/2019 À 31/DEZ/2022

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
Saldo em 31/DEZ/2019	20.000.000	4.000.000	56.473.255	-	10.551.918	767.558	91.792.731
Distribuição de lucros SCP						(9.756.650)	(9.756.650)
Distribuição de lucros			(16.454.715)		-	-	(16.454.715)
Resultado do Período			(11.543.992)		-	9.507.673	(2.036.319)
Saldo em 31/DEZ/2020	20.000.000	4.000.000	28.474.548	-	10.551.918	518.581	63.545.047
Distribuição de lucros SCP						(9.988.804)	(9.988.804)
Adiant. p/Futuro Aumento Capital				9.339.000			9.339.000
Distribuição de lucros			(11.074.561)		-	-	(11.074.561)
Ajuste de Exerc. Anteriores			(178.263)			(45.578)	(223.841)
Resultado do Período			320.424		-	10.828.722	11.149.146
Saldo em 31/DEZ/2021	20.000.000	4.000.000	17.542.149	9.339.000	10.551.918	1.312.921	62.745.988
Capital Social	17.289.000			(17.289.000)			
Aumento Capital de Terceiros					2.744.703		2.744.703
Adiant. p/Futuro Aumento Capital				7.950.000			7.950.000
Distribuição de lucros SCP						(9.008.833)	(9.008.833)
Distribuição de lucros			(6.074.109)		-	-	(6.074.109)
Resultado do Período			(3.192.381)		-	12.473.185	9.280.804
Ajuste de Exerc. Anteriores			(17.804)				(17.804)
Saldo em 31/DEZ/2022	37.289.000	4.000.000	8.257.855	-	13.296.621	4.777.273	67.620.749



6

ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A		
CNPJ/MF: 38.056.040/0001-28		
NIRE/JCDF: 533 0000548.6		
BRASÍLIA - DF		
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA		
BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/DEZ/2022	dez/22	dez/21
	R\$ 1,00	R\$ 1,00
EVENTOS		
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado do Exercício	9.280.804	11.149.146
Ajuste para Conciliar o Resultado das Disponibilidades		
Geradas pelas Atividades Operacionais		
Depreciações	636.292	569.497
Ajustes Exercícios Anteriores	1.002.793	(223.840)
Variações nos Ativos		
(Aumento)Redução Clientes de Incorporação / Vendas	-	50.000
(Aumento)Redução Clientes de Serviços Prestados	(5.535)	5.371
(Aumento)Redução Clientes de Aluguéis a Receber	(978.423)	-
(Aumento)Redução Imóveis em Estoque	12.866.741	(1.285.790)
(Aumento)Redução Imóveis de Renda Disponível para Venda	(10.948.584)	(16.288.467)
(Aumento)Redução Adiantamentos Empregados	(3.775)	(5.287)
(Aumento)Redução Adiantamentos Fornecedores	1.658	267.407
(Aumento)Redução Adiantamentos p/Investimentos	(9.381)	-
(Aumento)Redução Impostos a Recuperar	38.608	(4.951)
(Aumento)Redução Depósitos Judiciais	105.673	(103.062)
(Aumento)Redução Outros Débitos	(722.846)	(531.686)
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	7.661.301	(2.409.378)
Variações no Passivo		
(Aumento)Redução Fornecedores	245.413	(841.271)
(Aumento)Redução Impostos e Tributos	49.078	33.607
(Aumento)Redução Obrigações Sociais	15.138	9.954
(Aumento)Redução Salários a Pagar	32.777	24.440
(Aumento)Redução Contribuição Social	1.057	76.474
(Aumento)Redução Imposto de Renda	35.161	131.559
(Aumento)Redução Outros Débitos	(227.636)	127.694
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisição de Imóveis (CP)	(247.399)	(127.133)
(Aumento)Redução Imposto Retidos Terceiros	898	(64)
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos	(1.945.137)	2.737.295
(Aumento)Redução Partes Relacionadas	(13.869.931)	693.699
(Aumento)Redução Receitas de Obras p/Incorporação e Vendas	-	(50.000)
(Aumento)Redução Financiamento p/Investimentos (LP)	2.131	20.835.516
(Aumento)Redução Financiamento p/Aquisição de Imóveis (LP)	(783.430)	(161.499)
(Aumento)Redução Ajustes Exercícios Anteriores	-	-
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS		
NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.233.446	14.679.231
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos		
(Aumentos)Redução Aquisição de Imobilizado	(135.950)	(3.890.091)
(Aumento)Redução Investimentos em Participações Societárias	1.591.768	2.263.887
(Aumento)Redução Propriedades para Investimentos e Renda	2.400.297	-
(Aumento)Redução Investimentos em Participações em SCPs	(2.744.703)	-
Utilização de Caixa em Atividades de Investimento	1.111.412	(1.626.204)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
(Aumento)Redução Lucros Dividendos Pagos/Propostos	(15.082.942)	(21.063.365)
(Aumento)Redução AFAC	7.950.000	9.339.000
(Aumento)Redução Aumento Capital de Terceiros	2.744.703	-
Utilização de Caixa em Atividades de Financiamento	(4.388.239)	(11.724.365)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS E APLICADAS		
NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS	(1.043.381)	1.328.662
Aumento (Redução) nas Disponibilidades	(1.043.381)	1.328.662
Saldo Inicial de Caixa	1.457.908	129.246
Saldo Final de Caixa	414.527	1.457.908

[Handwritten signature and initials]

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 2022

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 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, 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 2022 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).



8



ESPAÇO Y
ENGENHARIA

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 explicitas abaixo:

3.1) 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, com exceção ao quarto trimestre que foram oferecidas a tributação pelo regime de competência, pelo motivo da companhia optar pelo Lucro Real em 2023.

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 em 31 de dezembro de 2022, conforme composição nota nº 5.

3.4) Clientes

Refere-se ao saldo da carteira de clientes pelos de serviços prestados e receitas futuras 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) 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 2022, vide nota nº 6.

Partes Relacionadas (Controladas)

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

[Handwritten signature and initials]
10

3.7) Investimentos

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

3.8) 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.

3.9) 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.

3.10) 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.

3.11) 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, conforme apresentado na Nota 14 das demonstrações financeiras.

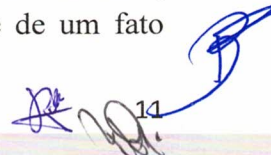
Os financiamentos e operações financeiras são classificados como Passivo Circulante, e Não Circulante. Vide nota nº 12.

3.12 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.

3.13) 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.



3.14) Impostos

a) 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.

b) Imposto de Renda – IRPJ

Refere-se ao valor do Imposto de Renda Foram calculados com base no Lucro Presumido, inclusive do Adicional de 10% 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 2022.

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 2022.

3.15) 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.

3.16) 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.

3.17) Fornecedores a Pagar

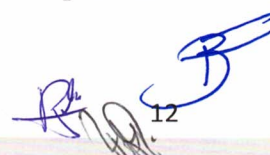
Os saldos de Fornecedores a Pagar estão demonstrados pelo valor de custo e serão quitados no início de 2023.

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 2022, 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.

NOTA 5 – CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA

DESCRIÇÃO	2022	2021
Caixa	-	-
Bancos Conta Movimento	317.550	1.324.239
Banco do Brasil S/A	732	1.139.270
Banco Bradesco S/A	312.116	153.399
Banco Regional de Brasília	862	3.329
Banco Santander	-	-
Caixa Econômica Federal	3.840	28.241
Aplicação Financeira	96.977	133.669
Banco do Brasil	88.272	122.766
Banco Santander	9.225	11.153
(-) Receita Financeira a Apropriar	- 520	- 250
Total	414.527	1.457.908

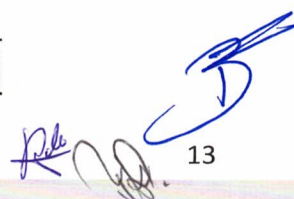
As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo de aplicação, acrescidas dos rendimentos incorridos pró-rata, até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

NOTA 6 - ADIANTAMENTOS

(Circulante e Não circulante):

Corresponde aos saldos de adiantamentos aos empregados, atualizado até 31 de dezembro de 2022, referente salários e férias que serão gozadas no início de 2023. 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	2022	2021
Adiantamentos Funcionários/Férias	16.195	12.420
Adiantamentos Fornecedores	26.058	27.716
Total	42.253	40.136



13

NOTA 7 – CLIENTES

(Circulante e Não circulante):

Corresponde ao saldo devedor de cliente por unidade imobiliária, atualizado até 31 de dezembro de 2022.

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

Descrição	2022	2021
BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS	78.428.412	93.617.981
SEDES - Sec. Desenv. Social DF	1.550.712	1.400.000
CASSI - Caixa Assist Func. BB	37.038.869	36.834.850
(-) RECEITAS ALUGUEIS A FATURAR	-117.017.993	- 131.852.831
Total	-	-

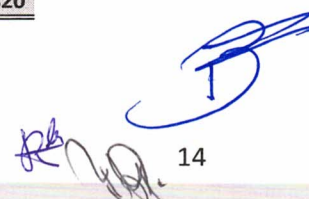
Descrição	2022	2021
SEDES Secretaria de Desenvolvimento Social do DF	124.904	-
Edifício José Barros SCS	127.455	-
Lojas SHCN 202 Bloco A Brasília-DF	252.487	-
CASSI Caixa de Assistência do Funcionários do BB	363.126	-
STM Superior Tribunal Militar	110.450	-
Total	978.422	-

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	2022	2021
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	107.469.099	96.520.515
SEPN 508 Lote 07	61.182.760	61.182.760
Edifício QD 04 SIG	36.449.545	35.337.755
50% Lote SEPN Quadra 515 Norte	9.836.794	-
Total	107.469.099	96.520.515
IMÓVEIS EM ESTOQUE	10.794.565	23.661.305
IMÓVEIS EM ESTOQUE	2.781.262	12.618.056
50% Lote SEPN Quadra 515 Norte	-	9.836.794
SIA SUL Trecho 3	2.781.262	2.781.262
TERRENOS E PROJEÇÕES	8.013.303	11.043.249
Sobradinho Qd 14 Conj. B-6	-	3.029.946
Terreno Jardim Botânico	8.013.303	8.013.303
Total	10.794.565	23.661.305
Total Geral	118.263.664	120.181.820

Terreno localizado na cidade satélite de Sobradinho-DF foi alienado em 2022.



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	2022	2021
INVESTIMENTOS COLIGADAS			
Tellus Informática e telecomunicações Ltda	80,00%	7.457.429	14.879.600
Mantiqueira Participações S/A	99,00%	144.358	128.084
Centro Empresarial Espaço 515 Ltda	90,00%	5.818.265	-
Elo Engenharia e Participações Ltda	1,01%	-	-
Total		13.420.052	15.007.684

Descrição		2022	2021
PARTICIPAÇÕES EM SCP			
SCP SIA TRECHO 17	50,00%	9.669.245	6.924.542
SCP BTS - 508 Norte	84,17%	3.627.377	3.627.377
Total		13.296.622	10.551.919

Descrição		2022	2021
IMÓVEIS DE RENDA (PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS)			
SCS QD 12 LOTE 30		7.721.993	7.721.993
Lote 1620 TR 17 Via IA 4		24.245	2.424.542
Total		7.746.238	10.146.535
Total Geral		34.462.912	35.710.275

NOTA 10 – IMOBILIZADO

O Imobilizado está assim demonstrado:

Descrição	Taxa	Custo 2021	Aquisições	Custo 2022	Depreciação Acumulada	Vr Líquido 2022	Vr Líquido 2020
Imóveis	4%	2.827.289	-	2.827.289	- 2.827.289	-	1.020.597
Móveis e Utensílios	10%	4.333.926	117.991	4.451.917	- 1.559.568	2.892.349	3.171.827
Máquinas e Equipamentos	10%	2.413.933	11.700	2.425.633	- 1.675.089	750.544	848.469
Computadores e Periféricos	20%	610.371	6.261	616.632	- 549.921	66.711	94.986
Softwares	20%	53.222		53.222	- 53.222	-	-
Instalações Geral e de Telecomunicações	10%	941.287		941.287	- 548.082	393.205	485.861
Aparelhos de comunicações	20%	10.131	-	10.131	- 4.930	5.201	7.209
Total		11.190.159	135.952	11.326.111	- 7.218.101	4.108.010	5.628.949

15

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	2022	2021
Delta Engenharia Ind. E Com. Ltda	5.500	5.500
Tellus S/A	11.417.379	21.878.310
Electron Engenharia Ltda	550.000	550.000
Noroeste CDE Empreendimentos Ltda	-	-
Reserva Investimentos	95.884	95.884
F & D Consultoria e Assessoria	4.620.157	4.328.654
Tau Participações LTDA	1.226.783	2.984.058
Outras Pessoas Físicas	-	1.379.000
(-) Juros a Apropriar	- 814.022	- 249.794
Total	17.101.681	30.971.612

NOTA 12 – OUTROS DÉBITOS E FINANCIAMENTOS PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2022	2021
Terracap	-	1.030.829
Banco Pan - Caução	-	90.000
Centro Empresarial Espaço 515	-	175.000
Caução - Aluguel	18.900	-
Outros Débitos	19.809	20.101
Total	38.709	1.315.930

Descrição	2020	2020
Cartão de Crédito Banco do Brasil	28.028	7.572
CRI RB SEC	65.705.669	73.814.337
Banco do Brasil S/A	9.000.000	-
Banco Bradesco S/A	195.221	2.997.238
CDC Santander	-	52.778
Total	74.928.918	76.871.925

NOTA 13 – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

<u>DEMONSTRAÇÃO DAS RECEITAS LÍQUIDAS</u>	R\$ 1,00	R\$ 1,00
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	30.017.571	18.166.059
De Incorporação e Venda de Imóveis	6.795.000	60.595
De serviços Prestados	37.854	-
De Aluguéis	23.184.717	18.107.464
DEDUÇÕES DAS RECETAIS	(1.095.697)	(663.354)
(Impostos Incidentes)	(1.095.697)	(663.354)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	28.921.874	17.504.705



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 reais), totalmente subscrito e integralizado e está representado por 37.289.000 (trinta e sete milhões e duzentas e oitenta e nove) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente pertencente a acionistas domiciliados no país.

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\$ 13.296.621,00 (treze milhões, duzentos e noventa e seis mil e seiscentos e vinte e um reais).

14.4 – RESERVA DE INVESTIMENTO A DISPOSIÇÃO DA AGO

A Companhia possui um saldo de R\$ 8.275.652 (oito milhões, duzentos e setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e dois reais) em 31 de dezembro de 2022, e R\$ 17.542.149 (dezessete milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta e nove reais), em 31 de dezembro de 2021, a disposição da AGO, e terá sua destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Brasília/DF, 31 de Dezembro de 2022.

Atenciosamente,



FLÁVIO CESAR PEREIRA BARROS

CPF nº 000.606.551-19

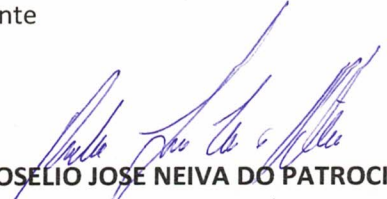
Diretor – Presidente



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