

REALESES BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstrações Contábeis

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as
Demonstrações Contábeis

Balancos Patrimoniais

Demonstração dos Resultados

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores da
Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

- O investimento da Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S/A na Empresa 2008 Empreendimentos Comerciais S/A, cujo percentual de participação daquela nesta é de 50% (cinquenta por cento), avaliado pelo método da equivalência patrimonial, está registrado por R\$10.999.500,00 no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, e a participação da Companhia na investida registrou uma perda de R\$2.657.500,00, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, originado, basicamente, em razão do processo arbitral no qual a 2008 Empreendimentos Comerciais não obteve êxito.

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores, as demonstrações contábeis da investida 2008 Empreendimentos Comerciais S/A, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, pelo que não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores contábeis do investimento em 31 de dezembro de 2016 e da participação da Companhia nos resultados desta investida. Conseqüentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes em relação à participação proporcional da Companhia nos ativos da Empresa 2008 Empreendimentos Comerciais S/A., assim como sua participação no passivo desta e sua participação proporcional nas receitas, despesas e nos elementos componentes das Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data.

- A Companhia registra adiantamentos a FUNDIÁGUA – Fundação de Previdência da Cia de Saneamento do Distrito Federal, no montante de R\$3.071.210,58, em 31 de dezembro de 2016. Enviamos carta de circularização e, não obstante o envide de esforços por parte da Administração da Companhia para que a FUNDIÁGUA confirmasse diretamente aos auditores os saldos em aberto em 31 de dezembro de 2016, não obtivemos, até a data do nosso relatório, nenhuma resposta. Não nos foi possível, por outros meios de auditoria, nos certificarmos quanto a adequação do saldo, pelo que não podemos opinar sobre a probabilidade de realização deste ativo, em 31 de dezembro de 2016.

- A Companhia registra um saldo de R\$3.560.552,91, em 31 de dezembro de 2016, em aplicações financeiras em debêntures de emissão da BVA Empreendimentos S/A, vencidas em 30 de novembro de 2015 e não resgatadas. De acordo com a Administração, o valor está em cobrança.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 07 de abril de 2017

MANDARINO & ASSOCIADOS AUDITORES
CRC-RJ 003812



Humberto da Silva Mandarino
CONTADOR - CRC-RJ 62.074/O-7

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

Ativo	2016	2015
Circulante		
Caixa e Equivalentes	334.626,09	8.190.370,10
Aplicações Financeiras	3.560.552,91	3.560.552,91
Empréstimos a receber	7.500.000,00	
Impostos a Recuperar	254.402,40	11.107,01
Adiantamentos	3.074.953,97	3.074.970,80
Ativo Circulante	14.724.534,65	14.837.000,82
Não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Partes relacionadas		
Adiantamento para Futuro Aumento Capital	13.758.569,65	13.758.569,65
Investimentos	10.999.500,00	8.543.000,00
Ativo não Circulante	24.758.069,65	22.301.569,65
Total do ativo	39.482.604,30	37.138.570,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

Passivo	2016	2015
Circulante		
Fornecedores	30.000,00	
Obrigações Sociais e Tributárias	6.149,59	3.944,66
Provisão para CSSLL	57.658,88	39.098,92
Provisão para IRPJ	82.629,88	47.222,20
Contas a pagar	46.183,01	46.183,01
Passivo Circulante	222.621,36	136.448,79
Não circulante		
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.434.512,00	10.434.512,00
Outros		69.124,83
Patrimônio Líquido		
Capital social	35.829.838,54	35.829.838,54
Reserva de lucros	583,14	583,14
Prejuízos acumulados	(7.004.950,74)	(9.331.936,83)
Total do Patrimônio Líquido	28.825.470,94	26.498.484,85
Total do Passivo	39.482.604,30	37.138.570,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração dos Resultados

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

Receitas	2016	2015
Equivalência patrimonial	(2.657.500,00)	4.367.000,00
Total das receitas	(2.657.500,00)	4.367.000,00
Despesas operacionais		
Serviços de terceiros	(337.058,44)	(257.098,84)
Despesas gerais e administrativas	(478.260,62)	(186.932,22)
Provisão para devedores duvidosos		(1.229.093,72)
Receitas (Despesas) Financeiras	685.805,15	1.108.272,19
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(129.513,91)	3.802.147,41
Imposto de Renda e Contribuição Social		(210.452,42)
Resultado do Período	(2.787.013,91)	3.591.694,99

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em Reais)

	Capital Social	Reservas de Lucros	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	35.829.838,54	583,12	(17.526.843,91)	18.303.577,75
Resultado do Período			3.746.174,47	3.746.174,47
Ajuste de equivalência patrimonial			857.037,62	857.037,62
Outros		0,02		0,02
Saldos em 31 de dezembro de 2014	35.829.838,54	583,14	(12.923.631,80)	22.906.789,84
Resultado do Período			3.591.694,99	3.591.694,99
Saldos em 31 de dezembro de 2015	35.829.838,54	583,14	(9.331.936,81)	26.498.484,85
Resultado do Período			(2.787.013,91)	(2.787.013,91)
Ajuste de equivalência patrimonial			5.114.000,00	5.114.000,00
Saldos em 31 de dezembro de 2016	35.829.838,54	583,14	(7.004.950,72)	28.825.470,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração do Fluxo de Caixa
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em Reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2016	2015
Lucro do exercício	(2.787.013,91)	3.591.694,99
Ajustes ao Lucro Líquido		
Ajustes de variações patrimoniais	78.565,38	(548.288,78)
PDD		1.229.093,72
Equivalência Patrimonial	2.657.500,00	(4.367.000,00)
	(50.948,53)	(94.500,47)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Impostos a recuperar	(243.295,39)	(9.732,94)
Adiantamentos	17,55	(3.760,22)
Empréstimos a receber	(7.500.000,00)	
	(7.743.277,84)	(13.493,16)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Fornecedores	30.000,00	
Imposto de renda e contribuição social		19.921,10
Obrigações tributárias e sociais	(22.392,81)	2.207,06
Créditos com partes relacionadas	(69.124,83)	68.139,83
Contas a pagar		
	(61.517,64)	90.267,99
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(7.855.744,01)	(17.725,24)
Fluxos de caixa atividade de investimento:		
Investimentos		3.905.000,00
AFAC		
Caixa líquido aplicado nas ativid. de investimentos		3.905.000,00
Fluxo de caixa atividade de financiamento:		
Caixa líquido gerado nas ativid.de financiamentos		
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa	(7.855.744,01)	3.887.274,76
Caixa e equivalente de caixa no início do período	8.190.370,10	4.303.095,34
Caixa e equivalente de caixa no final do período	334.626,09	8.190.370,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESES BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Exercícios Findos Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

1. Contexto Operacional

A Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S/A é uma sociedade de propósito específico e tem como objeto social exclusivo a participação como acionista no capital social da 2008 Empreendimentos Comerciais S/A, destinada a: (i) à construção, exploração comercial e administração do Boulevard Shopping Brasília, localizado em Brasília - DF, e (ii) à prestação de serviços de administração e gestão do estacionamento Boulevard Shopping Brasília.

2. Resumo das Principais Práticas Contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as disposições contida na legislação societária e as normas Brasileiras de Contabilidade, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Limites de cheques especiais de bancos que tenham de ser pagos a vista e que façam parte integrante da gestão de caixa da Companhia são incluídos como componente das disponibilidades para fins de demonstração dos fluxos de caixa.

		2016	2015
Caixa	Fundo Fixo	1.000,00	1.000,00
Banco Bradesco S/A	Conta Corrente	1,00	163.631,91
Banco Bradesco S/A	CDB	333.624,37	8.025.738,19
Total de caixa e equivalentes de caixa		334.625,37	8.190.370,10

.2.

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Exercícios Findos Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

2.3 Aplicações financeiras

	2016	2015
Vila Velha Empreendimentos – Debentures	3.560.552,91	3.560.552,91

2.4 Empréstimos a receber

	2016	2015
2008 Empreendimentos S/A	6.500.000,00	
LA Shopping Centers S/A	1.000.000,00	
Total	7.500.000,00	

2.5 Adiantamentos

	2016	2015
FUNDIAGUA Fundação da Previdência da Cia Sanea. – DF	3.071.210,58	3.071.210,58
Adiantamentos para despesas de viagem	3.743,39	3.760,22
Total	3.074.953,37	3.071.210,58

2.6 Impostos a recuperar

	2016	2015
IRRF	245.158,79	1.863,40
IRPJ	9.243,61	9.243,61
Total	254.402,40	11.107,01

2.7 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2016	2015
2008 Empreendimentos Comerciais S/A	13.758.569,95	13.758.569,95

2.8 Investimentos

	2016	2015
2008 Empreendimentos Comerciais S/A Participação 50%	10.999.500,00	8.543.000,00

.3.

REALESES BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Exercícios Findos Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em reais)

2.9 Obrigações fiscais

Obrigações fiscais está composto da seguinte forma:

	2016	2015
Provisão para CSSLL	57.658,88	39.098,92
Provisão para IRPJ	82.629,88	47.222,20
PCC Retido	1.483,47	
Total	141.772,23	86.321,12

2.10 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2016	2015
LA Shopping Centers S/A	10.434.512,00	10.434.512,00

2.11 Capital Social

O capital social totalmente integralizado em moeda corrente do País é de R\$35.829.838,54, (trinta e cinco milhões, oitocentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais e cinquenta e quatro centavos,), representado por 4.394 (quatro mil trezentos e noventa e quatro) ações ordinárias, todas sem valor nominal assim distribuídas entre os acionistas:

		Participação %	2016	2015
Banco BVA	2.539	57,78	20.702.480,71	20.702.480,71
Vila Velha S/A	994	22,62		8.104.709,48
FUNDIAGUA	861	19,60	7.022.648,35	7.022.648,35
LA Shopping Centers S/A	994	22,62	8.104.709,48	
Total	4.394	100,00	35.829.838,54	35.829.838,54

2.12 Instrumentos Financeiros (Instrução CVM nº 475/08)

A companhia considera que o valor contábil dos instrumentos financeiros ativos e passivos se aproxima do seu valor justo.