

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

Conteúdo

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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 2017 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 2017, 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\$13.457.500,00 no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017, e a participação da Companhia na investida registrou um ganho de R\$2.937.868,34, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e dividendos de R\$480.000,00, além de um ajuste negativo de equivalência patrimonial, no patrimônio líquido, de R\$5.114.000,00. A Companhia registra, ainda, nesta investida, um adiantamento para futuro investimento, no montante de R\$13.758.569,65, em 31 de dezembro de 2017.

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 2017, pelo que não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores contábeis deste investimento em 31 de dezembro de 2017. e da participação da Companhia nos resultados desta investida, assim como do adiantamento para futuro investimento. 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, sócia minoritária, detentora de 19,6% de participação, no montante de R\$ 3.071.210,58 em 31 de dezembro de 2017. A FUNDIÁGUA confirma recebimento dos valores em ação declaratória proposta em 2017. A companhia, por sua vez, providenciou a propositura da ação judicial contra a FUNDIÁGUA, pleiteando reaver os valores. Não foi constituída nenhuma provisão para fazer face a uma eventual perda.

- A Companhia registra um saldo de R\$ 3.560.552,91, em 31 de dezembro de 2017, em aplicações financeiras em debêntures de emissão da Aracuí Empreendimentos S.A. (antiga BVA Empreendimentos S.A), vencidas em 30 de novembro de 2015 e não resgatadas. O valor foi confirmado pela emitente das debêntures através de carta de circularização encaminhada aos auditores. A Companhia determinou a cobrança judicial do débito.

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, 06 de abril de 2018

MANDARINO & ASSOCIADOS AUDITORES
CRC-RJ003812



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

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

Ativo	2017	2016
Circulante		
Caixa e Equivalentes	2.271.479,03	334.626,09
Aplicações Financeiras	3.560.552,91	3.560.552,91
Empréstimos a receber	-	7.500.000,00
Impostos a Recuperar	256.095,47	254.402,40
Adiantamentos	3.189.286,76	3.074.953,97
Ativo Circulante	9.277.414,17	14.724.534,65
Não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Partes relacionadas		
Adiantamento para Futuro Aumento Capital	13.758.569,65	13.758.569,65
Investimentos	13.457.500,00	10.999.500,00
Imobilizado	11.726,02	
Ativo não Circulante	27.227.795,67	24.758.069,65
Total do ativo	36.505.209,84	39.482.604,30

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 2017 e 2016

(Em reais)

Passivo	2017	2016
Circulante		
Fornecedores		30.000,00
Obrigações Sociais e Tributárias	54.098,26	6.149,59
Provisão para CSSL	44.336,46	57.658,88
Provisão para IRPJ	51.027,13	82.629,88
Contas a pagar	46.183,01	46.183,01
Passivo Circulante	195.644,86	222.621,36
Não circulante		
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.434.512,00	10.434.512,00
Outros		
Patrimônio Líquido		
Capital social	35.829.838,54	35.829.838,54
Reserva de lucros	583,14	583,14
Prejuízos acumulados	(9.955.368,70)	(7.004.950,74)
Total do Patrimônio Líquido	25.875.052,98	28.825.470,94
Total do Passivo	36.505.209,84	39.482.604,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração do Resultado do Exercício

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

Receitas	2017	2016
Equivalência patrimonial	2.937.868,34	(2.657.500,00)
Total das receitas	2.937.868,34	(2.657.500,00)
Despesas operacionais		
Serviços de terceiros	(403.097,40)	(337.058,44)
Despesas gerais e administrativas	(365.844,43)	(478.260,62)
Receitas (Despesas) Financeiras	(5.344,92)	685.805,15
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	2.163.582,04	(2.787.013,91)
Imposto de Renda e Contribuição Social		
Resultado do Período	2.163.582,04	(2.787.013,91)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(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
Outros				
Resultado do Período			(0,02)	(0,02)
Ajuste de equivalência patrimonial			2.163.582,04	2.163.582,04
			(5.114.000,00)	(5.114.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	35.829.838,54	583,14	(9.955.368,70)	25.875.052,98

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESES BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2017	2016
Lucro do exercício	2.163.582,04	(2.787.013,91)
Ajustes ao Lucro Líquido		
Ajustes de variações patrimoniais		78.565,38
Depreciação	492,58	
Equivalência Patrimonial	(2.937.868,34)	2.657.500,00
	(773.793,72)	(50.948,53)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Impostos a recuperar	(1.693,97)	(243.295,39)
Adiantamentos	(114.464,27)	17,55
Empréstimos a receber	7.500.000,00	(7.500.000,00)
	7.383.841,76	(7.743.277,84)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Fornecedores	(30.000,00)	30.000,00
Imposto de renda e contribuição social	(44.925,17)	
Obrigações tributárias e sociais	47.948,67	(22.392,81)
Créditos com partes relacionadas		(69.124,83)
	(26.976,50)	(61.517,64)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	6.583.071,54	(7.855.744,01)
Fluxos de caixa atividade de investimento:		
Investimentos aumento de capital na investida	(5.114.000,00)	
Dividendos	480.000,00	
Imobilizado	(12.218,60)	
Caixa líquido aplicado nas ativid. de investimentos	(4.646.218,60)	
Fluxo de caixa atividade de financiamento:		
Caixa líquido gerado nas ativid.de financiamentos		
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa	1.936.852,94	(7.855.744,01)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	334.626,09	8.190.370,10
Caixa e equivalente de caixa no final do período	2.271.479,03	334.626,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REALESIS BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 10.360.551/0001-10

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(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 inclusos como componente das disponibilidades para fins de demonstração dos fluxos de caixa.

		2017	2016
Caixa	Fundo Fixo	1.000,00	1.000,00
Banco Bradesco S/A	Conta Corrente	1,00	1,00
Banco Bradesco S/A, aplicação financeira	CDB	228.331,93	333.624,37
Banco Bradesco S/A, FICFI	CDB	2.042.146,10	333.624,37
Total de caixa e equivalentes de caixa		2.271.479,03	334.625,37

2.3 Aplicações financeiras

	2017	2016
Vila Velha Empreendimentos – Debentures	3.560.552,91	3.560.552,91

2.4 Empréstimos a receber

	2017	2016
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

	2017	2016
FUNDIAGUA Fundação da Previdência da Cia Sanea. – DF	3.071.210,58	3.071.210,58
Adiantamentos a fornecedores	69.168,48	-
Outros adiantamentos	580,80	-
Adiantamentos para despesas de viagem	48.326,90	3.743,39
Total	3.189.286,76	3.074.953,37

2.6 Impostos a recuperar

	2017	2016
IRRF sobre aplicações financeiras	246.851,86	245.158,79
IRPJ	9.243,61	9.243,61
Total	256.095,47	254.402,40

2.7 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2017	2016
2008 Empreendimentos Comerciais S/A	13.758.569,95	13.758.569,95

2.8 Investimentos

	2017	2016
2008 Empreendimentos Comerciais S/A Participação 50%	13.457.500,00	10.999.500,00

2.9 Obrigações fiscais

Obrigações fiscais está composto da seguinte forma:

	2017	2016
Provisão para CSSLL	44.336,46	57.658,88
Provisão para IRPJ	51.027,13	82.629,88
PCC Retido	2.008,11	1.483,47
IRRF	643,84	
PERT – Programa Especial de Regularização Tributária	45.355,81	
Total	143.371,35	141.772,23

2.10 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2017	2016
Realesis 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 %	2017	2016
Banco BVA	2.539	57,78	20.702.480,71	20.702.480,71
FUNDIAGUA	861	19,60	7.022.648,35	7.022.648,35
LA Shopping Centers S/A	994	22,62	8.104.709,48	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.