

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES E**  
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

La BSB Empreendimentos Imobiliários S/A

A/C: Administradores e Acionistas

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da La BSB Empreendimentos Imobiliários S/A (Empresa) que compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

As demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da La BSB Empreendimentos Imobiliários S/A. (em 31 de dezembro de 2018), 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

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

### Ênfase

Durante nossos procedimentos de auditoria na LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. solicitamos cartas de circularização de confirmações externas, as quais não recebemos até

o encerramento de nossos exames nenhuma confirmação externa sobre o saldo de adiantamentos realizados a FUNDIÁGUA (sócia minoritária). Desta forma, não podemos avaliar eventuais impactos nas demonstrações contábeis sobre o saldo de R\$ 3.071.211, em 31 de dezembro de 2018.

Na data de 31 de dezembro de 2018, a LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. possui um adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 10.434.512, realizado pela LA Shopping Centers S.A. Estes valores se mantêm contabilizados como um adiantamento para futuro aumento de capital há mais de um ano, sem integralização do mesmo ou reclassificação para mútuo.

### **Outros assuntos**

As demonstrações contábeis da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 06 de abril de 2018 com opinião com modificação sobre essas demonstrações contábeis. A LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. possui uma limitação de análise de possíveis impactos nas demonstrações contábeis, referente ao investimento e adiantamento para futuro aumento de capital na 2008 Empreendimentos Comerciais S.A., totalizando em 31 de dezembro de 2018, R\$ 27.390.570,00 uma vez que esta investida não foi auditada por nós, nem por outros auditores independentes, não podemos avaliar o seu impacto nas demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa 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 de uma 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

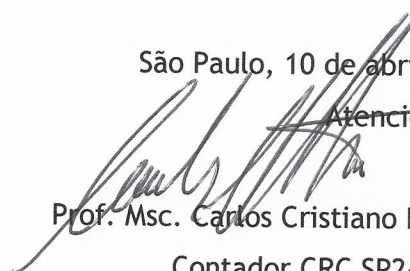
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe alguma incerteza significativa em relação aos eventos ou às circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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 Empresa 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, dentre 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 10 de abril de 2019.

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlos Cristiano Poltronieri", is written over the typed name.

Prof. Msc. Carlos Cristiano Poltronieri

Contador CRC SP240875/O-9

Consulcamp Auditoria & Assessoria

CRC 2SP010626/O-4

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Reais)

| <b>ATIVO</b>                                | <b>Notas<br/>explicativas:</b> | <b><u>31/12/2018</u></b> | <b><u>31/12/2017</u></b> |
|---|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ativo Circulante</b>                     |                                | <b>10.453.824</b>        | <b>9.277.414</b>         |
| Caixa e equivalente caixa                   | 4                              | 693.583                  | 2.271.479                |
| Fundos de Investimentos                     | 5                              | 6.128.474                | 3.560.553                |
| Adiantamentos                               | 6                              | 3.258.129                | 3.189.287                |
| Impostos a recuperar                        | 7                              | 373.638                  | 256.095                  |
| <b>Ativo Não Circulante</b>                 |                                | <b>27.399.860</b>        | <b>27.227.796</b>        |
| Investimentos                               | 8                              | 13.632.000               | 13.457.500               |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 9                              | 13.758.570               | 13.758.570               |
| Imobilizado                                 | 10                             | 9.290                    | 11.726                   |
| <b>Total do Ativo</b>                       |                                | <b><u>37.853.684</u></b> | <b><u>36.505.210</u></b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Reais)

| <b>PASSIVO</b>                               | <b>Notas<br/>explicativas:</b> | <b><u>31/12/2018</u></b> | <b><u>31/12/2017</u></b> |
|--|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passivo Circulante</b>                    |                                | <b>279.880</b>           | <b>195.645</b>           |
| Fornecedores                                 | 11                             | 13.500                   | -                        |
| Obrigações Tributárias                       | 12                             | 74.765                   | 48.008                   |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas            | 13                             | 6.378                    | 6.091                    |
| Provisões                                    | 14                             | 139.054                  | 95.364                   |
| Contas a Pagar                               | 15                             | 46.183                   | 46.183                   |
| <b>Passivo Não Circulante</b>                |                                | <b>10.434.512</b>        | <b>10.434.512</b>        |
| AFAC   | 16                             | 10.434.512               | 10.434.512               |
|  |                                | -                        | -                        |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                    |                                | <b>27.139.292</b>        | <b>25.875.053</b>        |
| Capital Social                               | 17                             | 35.829.839               | 35.829.839               |
| Reserva Legal                                |                                | 583                      | 583                      |
| Prejuízos Acumulados                         |                                | (8.691.130)              | (9.955.369)              |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |                                | <b><u>37.853.684</u></b> | <b><u>36.505.210</u></b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Demonstração de Resultado do Exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Reais)

|   | Notas<br>explicativas: | <u>31/12/2018</u>       | <u>31/12/2017</u>       |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Receitas Operacionais</b>                        | <b>18</b>              | -                       | -                       |
| <b>Despesas Operacionais</b>                        | <b>19</b>              | <b>(2.838.564)</b>      | <b>(768.941)</b>        |
| Despesas Sociais e Trabalhistas                     |                        | (27.475)                | (26.460)                |
| Despesas Administrativas                            |                        | (2.113.045)             | (339.384)               |
| Serviços Tomados de Terceiros                       |                        | (698.044)               | (403.097)               |
| <b>Resultado Antes Desp. e Receitas Financeiras</b> |                        | <b>(2.838.564)</b>      | <b>(768.941)</b>        |
| <b>Resultado Financeiro</b>                         | <b>20</b>              | <b>26.988</b>           | <b>(5.345)</b>          |
| Receitas Financeiras                                |                        | 34.562                  | 82.843                  |
| Despesas Financeiras                                |                        | (7.574)                 | (88.188)                |
| <b>Resultado de Equivalência Patrimonial</b>        |                        | <b>4.114.500</b>        | <b>2.937.868</b>        |
| <b>Resultado Antes dos Impostos</b>                 |                        | <b>1.302.923</b>        | <b>2.163.582</b>        |
| Imposto de Renda e Contribuição Social              | 21                     | (38.684)                | (229)                   |
| <b>Lucro do Período</b>                             |                        | <b><u>1.264.239</u></b> | <b><u>2.163.353</u></b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em Reais)

|                                    | Capital Social    | Reserva Legal | Prejuízo acumulado | Patrimônio Líquido |
|------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Em 31/12/2016</b>               | <b>35.829.839</b> | <b>583</b>    | <b>(7.004.951)</b> | <b>28.825.471</b>  |
| Lucro do Período                   |                   |               | 2.163.582          | 2.163.582          |
| Ajuste de Equivalência Patrimonial |                   |               | (5.114.000)        | (5.114.000)        |
| <b>Em 31/12/2017</b>               | <b>35.829.839</b> | <b>583</b>    | <b>(9.955.369)</b> | <b>25.875.053</b>  |
| Lucro do Período                   |                   |               | 1.264.239          | 1.264.239          |
| <b>Em 31/12/2018</b>               | <b>35.829.839</b> | <b>583</b>    | <b>(8.691.130)</b> | <b>27.139.292</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Reais)

|   | <u>31/12/2018</u>  | <u>31/12/2017</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>                      |                    |                   |
| Lucro/Prejuízo do Período   | 1.264.239          | 2.163.582         |
| Equivalência Patrimonial  | (4.114.500)        | (2.937.868)       |
| Depreciação   | 2.436              | 493               |
| Provisões para Perda  | 1.186.733          |                   |
| Redução(Aumento) nas Contas de Ativo                                    |                    |                   |
| Adiantamentos   | (68.842)           | (114.464)         |
| Impostos a Recuperar  | (12.543)           | (1.694)           |
| Outros Créditos   |                    |                   |
|   |                    |                   |
| Aumento(Redução) nas Contas de Passivo                                  |                    |                   |
| Fornecedores  | 13.500             | (30.000)          |
| Obrigações Tributárias  | 26.757             | 47.948            |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas                                       | 288                |                   |
| Provisões   | 43.690             | (44.925)          |
| Contas a Pagar  | -                  |                   |
| <b>Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais</b>               | <b>(1.658.243)</b> | <b>(916.928)</b>  |
|   |                    |                   |
| <b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>                   |                    |                   |
| Investimentos   | (4.653)            |                   |
| Imobilizado   |                    | (12.219)          |
| <b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de Investimento</b>           | <b>(4.653)</b>     | <b>(12.219)</b>   |
|   |                    |                   |
| <b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>                  |                    |                   |
| Dividendos  | 3.835.000          | 480.000           |
| Quotas do Fundo   | (3.750.000)        |                   |
| Empréstimos   |                    | 7.500.000         |
| Aumento de Capital na Investida   |                    | (5.114.000)       |
| <b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de Financiamento</b>          | <b>85.000</b>      | <b>2.866.000</b>  |
| <b>Aumento Líquido em Caixas e Equivalentes de Caixa</b>                | <b>(1.577.896)</b> | <b>1.936.852</b>  |
|   |                    |                   |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no início do período                      | 2.271.478          | 334.626           |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no fim do período                         | 693.582            | 2.271.478         |
| <b>Aumento/(Diminuição) de Caixa e Equivalentes de Caixa no período</b> | <b>(1.577.896)</b> | <b>1.936.852</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

(Em reais)

## **1. Contexto operacional:**

A LA BSB 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. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis:**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), e contemplam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, consistentes com as utilizadas pela Administração da Empresa no processo de gestão.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Empresa em 16 de abril de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

## **3. Principais práticas contábeis:**

### **a. Apuração do resultado do período (Lucro/Prejuízo):**

O resultado foi apurado segundo o recebimento dos associados, que é sua principal fonte de receitas. Outros eventos e atividades tiveram receitas apuradas conforme o regime de competência. As receitas são mensuradas pelo valor justo e reconhecidas quando possam ser confiavelmente mensuradas. Os rendimentos e encargos incidentes sobre os Ativos e Passivos e suas realizações estão reconhecidas no resultado.

### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC -TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.255/09 (NBC TG 26) – que aprova a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, os valores contabilizados neste subgrupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **c. Imobilizado:**

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no período em que o ativo for baixado.

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

(Em reais)

### **d. Passivos circulantes e não circulantes:**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Provisões – Uma provisão é reconhecida em decorrência de um evento passado que originou um passivo com base nas melhores estimativas do risco envolvido.

### **e. Investimentos:**

Os investimentos em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. As controladas são consolidadas integralmente quando a Empresa detém influência significativa na administração da empresa investida. Somente através da equivalência patrimonial quando a gestão da empresa investida é compartilhada com outros parceiros, ou é controlado por outros parceiros.

### **f. Estimativas contábeis:**

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração da Empresa use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do Ativo imobilizado, Créditos de Liquidação Duvidosa, Provisão para Contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

### **g. Demonstração do fluxo de caixa:**

A Demonstração do Fluxo de Caixa foi elaborada em conformidade com a Resolução CFC Nº 1.152/2009 que aprovou a NBC TG 13 e também com a Resolução do CFC Nº. 1.296/10 que aprovou a NBC TG 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

O Método na elaboração do Fluxo de Caixa que a Empresa optou foi o indireto.

## **4. Caixa e equivalentes 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 à 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.

|                            | 2018           | 2017             |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Fundo fixo                 | 910            | 1.000            |
| Conta-corrente             | 1              | 1                |
| Aplicações Financeiras (a) | 692.673        | 2.270.478        |
| <b>Total</b>               | <b>693.583</b> | <b>2.271.479</b> |

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ: 10.360.551/0001-10

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

(Em reais)

- (a) Aplicações financeiras de liquidez imediata (curto prazo) são remuneradas com base em 100% do certificado de depósito bancário (CDB). Essas Aplicações podem ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração até a data do resgate.

**5. Fundos de Investimento:**

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| Debêntures BVA Empreendimentos (a)     | 3.560.553        | 3.560.553        |
| Fundo de Investimento Multimercado (b) | 3.754.653        | -                |
| <b>Total</b>                           | <b>7.317.224</b> | <b>3.562.570</b> |
| (-) Provisão para perda Debêntures (a) | (1.186.732)      | -                |
| <b>Total Líquido</b>                   | <b>6.128.474</b> | <b>3.562.570</b> |

- (a) Debêntures emitidas pela Aracuí Empreendimentos S/A. (antiga BVA Empreendimentos S/A.), vencidas em 30 de novembro de 2015 e não resgatadas. A administração estimou uma perda de 30% deste saldo, no ano calendário de 2018.
- (b) Fundo de Investimento Multimercado gerido pela Legatus Gestora de Recursos Ltda., controlada pela Planner Corretora de Valores S/A. (regulamentado pela Instrução CVM 555 de 17 de dezembro de 2014)

**6. Adiantamentos:**

|                                  | 2018             | 2017             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Adiantamentos A Fornecedores (a) | 103.459          | 174.959          |
| Adiantamentos Operacionais (b)   | 83.460           | 103.350          |
| Fundiágua (c)                    | 3.071.211        | 3.071.211        |
| <b>Total</b>                     | <b>3.258.129</b> | <b>3.349.520</b> |

- (a) Adiantamentos realizados a fornecedores para manutenção das atividades operacionais
- (b) Adiantamentos realizados para a diretoria, para viagens e demais adiantamentos operacionais
- (c) Valores cedidos para a FUNDIÁGUA – Fundação de Previdência da Companhia de Saneamento do Distrito Federal (sócia minoritária), como adiantamento.

**7. Impostos a recuperar:**

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| IRRF                                     | 259.263        | 246.870        |
| IRPJ                                     | 6.874          | 6.874          |
| CSLL                                     | 2.502          | 2.352          |
| IRRF sobre Juros sobre o Capital Próprio | 105.000        | -              |
|  | <b>373.638</b> | <b>256.095</b> |

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

(Em reais)

### 8. Investimentos:

A empresa LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A. possui 50% participação na empresa 2008 Empreendimentos Comerciais S/A, não exercendo controle sobre a mesma. Desta maneira o seu percentual de participação é reconhecido pelo método da equivalência patrimonial.

| Sociedade investida             | 2018           |                          | 2017           |                          |
|---------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                                 | % participação | Método de Reconhecimento | % participação | Método de Reconhecimento |
| 2008 Empreendimentos Comerciais | 50%            | Equivalência Patrimonial | 50%            | Equivalência Patrimonial |

| Sociedade investida             | % participação | 2018       | 2017       |
|---------------------------------|----------------|------------|------------|
|                                 |                | 13.632.000 | 13.457.500 |
| 2008 Empreendimentos Comerciais | 50%            | 13.632.000 | 13.457.500 |

O resultado de equivalência patrimonial está demonstrado a seguir:

| Sociedade investida             | Saldo Inicial | Equivalência Patrimonial | Distribuição Dividendos | Pagamento JCP | Saldo Final |
|---------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---------------|-------------|
| 2008 Empreendimentos Comerciais | 13.457.500    | 4.114.500                | (3.240.000)             | (700.000)     | 13.632.000  |

### 9. Adiantamento para futuro aumento de capital:

A empresa realizou um adiantamento para futuro aumento de capital na sua investida, 2008 Empreendimentos Comerciais S/A., no montante de R\$ 13.758.570,00

### 10. Imobilizado:

|  | 2017   | Compras | Alienações | Depreciação | 2018  |
|--|--------|---------|------------|-------------|-------|
| Máquinas e equipamentos de Informática | 11.726 | -       | -          | (2.436)     | 9.290 |

### 11. Fornecedores:

Os saldos registrados nesta rubrica representam os montantes em aberto a fornecedores nacionais, reconhecidos pelos seus saldos atualizados.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

(Em reais)

**12.Obrigações tributárias:**

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| PCC   | 7.584         | 2.008         |
| IRRF  | 2.430         | 644           |
| Programa Especial para Regularização Tributária | -             | 45.356        |
| PIS   | 11.550        | -             |
| Cofins  | 53.200        | -             |
| <b>Total</b>                                    | <b>74.765</b> | <b>48.008</b> |

**13.Obrigações sociais e trabalhistas:**

Representam saldos em aberto referente a INSS.

**14.Provisões:**

|              | 2018           | 2017          |
|--------------|----------------|---------------|
| IRPJ         | 82.016         | 51.027        |
| CSLL         | 57.038         | 44.336        |
| <b>Total</b> | <b>139.054</b> | <b>95.364</b> |

**15.Contas a pagar:**

Esta rubrica consolida demais contas a pagar de curto prazo.

**16.Adiantamento para futuro aumento de capital:**

A empresa LA Shopping Centers S/A, controladora do grupo, realizou um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 10.434.512,00 na LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A, não integralizados até a data de 31 de dezembro de 2018.

**17.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:

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ: 10.360.551/0001-10

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

(Em reais)

|                         | Qtd. Ações   | %<br>Participação | 2018<br>R\$       | 2017<br>R\$       |
|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Banco BVA S/A.          | 2.539        | 57,78%            | 20.702.480        | 20.702.480        |
| FUNDIAGUA               | 861          | 19,60%            | 7.022.648         | 7.022.648         |
| LA Shopping Centers S/A | 994          | 22,62%            | 8.104.709         | 8.104.709         |
| <b>Total</b>            | <b>4.394</b> | <b>100,00%</b>    | <b>35.829.837</b> | <b>35.829.837</b> |

### 18.Receitas Operacionais:

A empresa não apresenta receitas próprias operacionais, visto que seu objeto social exclusivo é a participação como acionista no capital social da 2008 Empreendimentos Comerciais S/A.

### 19.Despesas Operacionais:

| Despesas Administrativas | 2018           | 2017           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Rateio de Despesas       | 595.900        | 165.000        |
| Tributárias              | 42.298         | -              |
| Passagens e Hotel        | 111.388        | 106.107        |
| Propaganda e publicidade | 50.229         | 66.581         |
| Refeições                | 63.339         | -              |
| Outros                   | 63.159         | 1.696          |
| <b>Total</b>             | <b>926.313</b> | <b>339.384</b> |

### 20.Resultado Financeiro:

|                                       | 2018           | 2017            |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Rendimentos de aplicações financeiras | 97.039         | 82.843          |
| Rendimentos do Fundo de Investimento  | 2.273          |                 |
| PIS sobre JCP                         | (11.550)       |                 |
| Cofins sobre JCP                      | (53.200)       |                 |
| <b>Receita financeira</b>             | <b>34.562</b>  | <b>82.843</b>   |
| <b>Despesas financeira</b>            | <b>(7.574)</b> | <b>(88.188)</b> |
| Tarifas Bancárias                     | (2.300)        | (2.006)         |
| Multa e juros de mora                 | (5.275)        | (86.135)        |
| IOF                                   |                | (47)            |
| <b>Resultado financeiro</b>           | <b>26.988</b>  | <b>(5.345)</b>  |

### 21.Instrumentos Financeiros:

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

(Em reais)

**a) Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Empresa são: caixa e equivalentes a caixa, findos de investimentos, debêntures, saldos com partes relacionadas e fornecedores.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não havia diferença significativa entre os valores contábeis e os de mercado para os instrumentos financeiros da Empresa. Adicionalmente, a Empresa não realiza operações de hedge, swap ou quaisquer outras operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos.

**b) Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro**

A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Diretoria Financeira, visando proteger a rentabilidade do negócio ou o próprio, sempre quando necessário e julgado pertinente à estratégia corporativa.

A Empresa está exposta a risco de mercado, risco de crédito, risco de liquidez e risco de taxa de câmbio. A Administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos, revisa e estabelece políticas para gestão de cada um desses riscos os quais são resumidos abaixo.

**Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam os seguintes riscos: risco de taxa de juros e risco cambial, entre outros. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem empréstimos a pagar, depósitos e instrumentos financeiros disponíveis para venda e mensurados ao valor justo através do resultado.

**Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Empresa está exposta ao risco de crédito em seus investimentos financeiros, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, e outros instrumentos financeiros.

Para mitigar esses riscos, a Administração adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Empresa somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de rating.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

**(Em reais)**

**Instrumentos financeiros e depósitos em dinheiro**

O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria da Empresa de acordo com a política por esta estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em contrapartes aprovadas e dentro do limite estabelecido a cada uma. O limite de crédito das contrapartes é revisado anualmente pela Administração da Empresa e pode ser atualizado ao longo do ano, o que está sujeito à aprovação da Diretoria Financeira da Empresa. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.

**Gestão de capital**

O objetivo de gestão de capital da Empresa é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante às instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Empresa e maximizar o valor aos Sócios.

A Empresa controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Empresa pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos sócios, captação de novos empréstimos, entre outros.

Não houve alteração quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A estrutura de capital da Empresa é formada pelo patrimônio líquido conforme apresentado na Nota 17.