

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES E  
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

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 2019 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 2019), 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 2019.

Na data de 31 de dezembro de 2019, 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

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 2019, R\$ 28.352.070, 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:

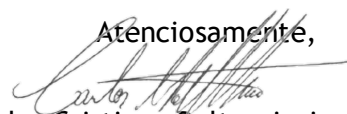
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 uma incerteza significativa em relação aos eventos ou às circunstâncias que possam 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 maio de 2020.

Atenciosamente,



Carlos Cristiano Poltronieri  
Contador CRC SP240875/O-9  
Consulcamp Auditoria & Assessoria  
CRC ZSP010626/O-4

## LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Notas Explicativas:</b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b>PASSIVO</b>	<b>Notas Explicativas:</b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>9.336.329</b>	<b>10.453.824</b>	<b>Passivo Circulante</b>		<b>332.237</b>	<b>279.880</b>
Caixa e Equivalente Caixa	6	477.190	693.583	Fornecedores	13	45.000	13.500
Fundos de Investimentos	7	4.965.335	6.128.474	Obrigações Tributárias	14	97.130	74.765
Adiantamentos	8	3.401.363	3.258.129	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15	4.870	6.378
Impostos a Recuperar	9	492.440	373.638	Provisões	16	139.054	139.054
				Contas a Pagar	17	46.183	46.183
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>28.358.924</b>	<b>27.399.860</b>	<b>Passivo Não Circulante</b>		<b>10.434.512</b>	<b>10.434.512</b>
Investimentos	10	14.593.500	13.632.000	AFAC	11	10.434.512	10.434.512
AFAC	11	13.758.570	13.758.570			-	-
Imobilizado	12	6.855	9.290				
				<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>26.928.505</b>	<b>27.139.292</b>
				Capital Social	18	35.829.839	35.829.839
				Reserva Legal		583	583
				Prejuízos Acumulados		(8.901.917)	(8.691.130)
<b>Total do Ativo</b>		<b><u>37.695.254</u></b>	<b><u>37.853.684</u></b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b><u>37.695.254</u></b>	<b><u>37.853.684</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 2019 e 2018  
(Em Reais)

	Notas Explicativas:	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Receitas Operacionais</b>	19	-	-
<b>Despesas Operacionais</b>	20	<b>(5.137.637)</b>	<b>(2.838.564)</b>
Despesas Sociais e Trabalhistas		(30.441)	(27.475)
Despesas Administrativas		(4.405.604)	(2.113.045)
Serviços Tomados de Terceiros		(701.593)	(698.044)
<b>Resultado Antes Desp. e Receitas Financeiras</b>		<b>(5.137.637)</b>	<b>(2.838.564)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	21	<b>845.350</b>	<b>26.988</b>
Receitas Financeiras		852.980	34.562
Despesas Financeiras		(7.630)	(7.574)
<b>Resultado de Equivalência Patrimonial</b>		<b>3.381.500</b>	<b>4.114.500</b>
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	10	<b>(910.787)</b>	<b>1.302.923</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	(38.684)
<b>Lucro do Período</b>		<b><u>(910.787)</u></b>	<b><u>1.264.239</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 2019 e 2018  
(Em Reais)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Prejuízo acumulado</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
<b>Em 31/12/2017</b>	<b>35.829.839</b>	<b>583</b>	<b>(9.255.369)</b>	<b>26.575.053</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>(7.991.130)</b>	<b>27.839.292</b>
Lucro do período			(910.787)	(910.787)
<b>Em 31/12/2019</b>	<b>35.829.839</b>	<b>583</b>	<b>(8.901.917)</b>	<b>26.928.505</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 2019 e 2018

(Em Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro/Prejuízo do período	(910.787)	1.264.239
Equivalência Patrimonial	(3.381.500)	(4.114.500)
Depreciação	2.436	2.436
Provisões para perda	-	1.186.733
Redução (Aumento) nas contas de Ativo		
Adiantamentos	(143.234)	(68.842)
Impostos a recuperar	(118.802)	(12.543)
Aumento (Redução) nas contas de Passivo		
Fornecedores	31.500	13.500
Obrigações tributárias	22.365	26.757
Obrigações sociais e trabalhistas	(1.508)	288
Provisões	-	43.690
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(4.499.531)</b>	<b>(1.658.243)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimento</b>		
Investimentos	-	(4.653)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>(4.653)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos	3.120.000	3.835.000
Quotas do Fundo		(3.750.000)
Fundo de Investimentos	1.163.139	
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento</b>	<b>4.283.139</b>	<b>85.000</b>
<b>Aumento líquido em caixas e equivalentes de caixa</b>	<b>(216.392)</b>	<b>(1.577.896)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	693.582	2.271.478
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	477.190	693.582
<b>Aumento/(Diminuição) de caixa e equivalentes de caixa no período</b>	<b>(216.392)</b>	<b>(1.577.896)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(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 às utilizadas pela Administração da Empresa no processo de gestão. Também, as demonstrações contábeis foram elaboradas seguindo as disposições da Lei 6.404/76 e alteração posterior conforme Lei 11.638/07.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Empresa em 04 de maio de 2020, 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

**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 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.

**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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

**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. Eventos subsequentes**

No início de 2020, o surto de um novo vírus denominado Coronavírus (COVID-19), foi primeiramente detectado em Wuhan, na China, posteriormente, espalhando-se em escala global, e sendo classificando como uma pandemia pela OMS (Organização Mundial da Saúde) em 3 de março de 2020, inclusive afetando a economia brasileira.

# **LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

Nesse momento, a administração destaca que não observou nenhum impacto em suas demonstrações financeiras, bem como não foi possível efetuar a mensuração de eventuais riscos que possam vir a ocorrer, e que possam afetar os negócios da Entidade.

Contudo, a Administração vem tomando as devidas medidas preventivas internas, com o intuito de preservar a saúde de seus colaboradores e parceiros, e vem monitorando o avanço da situação, de forma que seja possível mensurar eventuais impactos futuros que necessitem serem refletidos posteriormente na sua posição patrimonial.

### **5. Adoção das normas de contabilidade novas e revisadas**

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2019 ou após. A Empresa está avaliando os impactos em suas Demonstrações Financeiras da adoção destas normas:

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas pelo CPC e ainda não adotadas pela Empresa

#### **5.1 CPC 00 (R2) / Conceptual Framework-Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro**

O CPC 00 (R2) foi aprovado em 1º de novembro de 2019 e estabelece alterações no CPC 00 (R1) - Estrutura Conceitual, emitido em 2011. As principais alterações foram as seguintes: (i) define o objetivo do relatório financeiro; (ii) as características qualitativas da informação financeira útil; (iii) aprimoramento nas definições de ativo, passivo, receitas e despesas; (iv) critérios para a inclusão/remoção de ativos e passivos financeiros nas demonstrações contábeis; (v) orientação sobre as bases de mensuração; e (vi) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A Empresa entende que as alterações não trarão impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

**5.2 Revisão de Pronunciamentos Técnicos do CPC nº 13**

Estabelece alterações a Pronunciamentos e Interpretações Técnicas principalmente, em relação a: (i) Alterações em função da edição do CPC 06 (R2); (ii) Alterações em participações de longo prazo em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto; (iii) Modificações no CPC 33 (R1) em decorrência de alteração, redução ou liquidação do plano; (iv) Transição para recursos de pagamento antecipado com compensação negativa; (v) Alterações anuais procedidas pelo IASB do Ciclo de Melhorias 2015 - 2017; (vi) Alterações anuais feitas pelo CPC para compatibilizar plenamente pronunciamentos anteriormente emitidos às IFRS.

Esta revisão é efetiva para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019 e não houve impactos significativos para as Demonstrações financeiras da Empresa.

**5.3 Revisão de Pronunciamentos Técnicos do CPC nº 14**

Estabelece alterações a Pronunciamentos, Interpretações e Orientação Técnicos, principalmente, em relação a: (i) Alterações em função da edição do CPC 00 (Estrutura Conceitual); (ii) Alteração na definição de combinação de negócios no CPC 15; (iii) Alteração da definição de omissão material ou divulgação distorcida material; (iv) Alteração da denominação do CPC 06 (R2) para Arrendamentos.

As alterações propostas pela revisão entram em vigor em 1º de janeiro de 2020, e a Empresa entende que as alterações não trarão impacto significativo em sua adoção.

**5.4 CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Arrendamentos**

Estabelece aspectos de reconhecimento, mensuração e divulgação de arrendamentos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Empresa avaliou os impactos em suas Demonstrações Financeiras, porém não identificou impactos significativos com relação ao total dos ativos imobilizados e dívidas existentes.

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em reais)

### 5.5 Emissão da interpretação IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de impostos sobre a renda.

Estabelece aspectos de reconhecimento e mensuração da norma IAS 12 quando existir incertezas sobre o tratamento do imposto de renda relacionados a impostos ativos ou passivos e correntes ou diferidos, baseados em lucros tributáveis, prejuízos fiscais, bases tributáveis, perdas fiscais não utilizadas, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais. Esta interpretação é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Empresa avaliou os impactos em suas Demonstrações Financeiras, porém não identificou impactos significativos.

### 6. 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 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.

	2019	2018
Conta-corrente	911	910
Aplicações Financeiras (a)	476.281	692.673
<b>Total</b>	<b>477.191</b>	<b>693.583</b>

(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.

### 7. Fundos de Investimento:

	2019	2018
Debêntures BVA Empreendimentos (a)	3.560.553	3.560.553
Fundo de Investimento Multimercado (b)	4.965.335	3.754.653
<b>Total</b>	<b>8.525.888</b>	<b>7.315.206</b>

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em reais)

Provisão para perda estimada (a)	(3.560.553)	(1.186.732)
<b>Total líquido</b>	<b>4.965.335</b>	<b>6.128.474</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 total deste saldo.
- (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)

### 8. Adiantamentos:

	2019	2018
Adiantamentos A Fornecedores (a)	137.958	103.459
Adiantamentos Operacionais (b)	192.195	83.460
Fundiagua (c)	3.071.211	3.071.211
<b>Total</b>	<b>3.401.363</b>	<b>3.258.129</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.

### 9. Impostos a recuperar:

	2019	2018
IRRF	310.565	259.263
IRPJ	6.874	6.874
CSLL	2.502	2.502
IRRF sobre Juros sobre o Capital Próprio	172.500	105.000
	<b>492.440</b>	<b>373.638</b>

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em reais)

### 10. 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	2019		2018	
	% participação	Método de Reconhecimento	% participação	Método de Reconhecimento
2008 Empreendimentos Comerciais	50%	Equivalência Patrimonial	50%	Equivalência Patrimonial

Sociedade investida	% participação		2019	2018
	2008 Empreendimentos Comerciais	50%	14.593.500	14.332.000

O resultado de equivalência patrimonial está demonstrado a seguir:

Sociedade investida	Saldo Inicial	Equivalência Patrimonial	Distribuição Dividendos	Saldo Final
2008 Empreendimentos Comerciais	14.332.000	3.381.500	(3.120.000)	14.593.500

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

2008 Empreendimentos Comerciais (a)	2019	2018
	13.758.570	13.758.570
<b>Total ativo</b>	<b>13.758.570</b>	<b>13.758.570</b>

LA Shopping Center (b)	2019	2018
	10.434.512	10.434.512
<b>Total passivo</b>	<b>10.434.512</b>	<b>10.434.512</b>

(a) 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

(b) 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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

Empreendimentos Imobiliários S/A, não integralizados até a data de 31 de dezembro de 2019.

**12. Imobilizado:**

	2018	Compras	Alienações	Depreciação	2019
Máquinas e equipamentos de Informática	9.290	-	-	(2.436)	6.855

**13. Fornecedores:**

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

**14. Obrigações tributárias:**

	2019	2018
PCC	8.795	7.584
IRRF	2.660	2.430
PIS	14.475	11.550
Cofins	71.200	53.200
<b>Total</b>	<b>97.130</b>	<b>74.765</b>

**15. Obrigações sociais e trabalhistas:**

	2019	2018
Prolabore	1.776	-
INSS	3.094	6.378
<b>Total</b>	<b>4.870</b>	<b>6.378</b>

**16. Provisões:**

	2019	2018
IRPJ	82.016	82.016
CSLL	57.038	57.038
<b>Total</b>	<b>139.054</b>	<b>139.054</b>

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em reais)

### 17. Contas a pagar:

Esta rubrica consolida demais contas a pagar de curto prazo.

### 18. 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:

	Qtd. Ações	% Participação	2019 R\$	2018 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>

### 19. 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.

### 20. Despesas Operacionais:

Despesas Sociais e Trabalhistas	2019	2018
Prolabore	25.650	22.896
INSS	4.790	4.579
<b>Total</b>	<b>30.441</b>	<b>27.475</b>

Despesas Administrativas	2019	2018
Provisão para perda estimada	2.373.821	-
Despesas Operacionais	1.233.200	595.900
Tributárias	2.575	42.298
Passagens e Hotel	619.685	111.388
Propaganda e publicidade	100.000	50.229
Refeições	50.469	63.339
Outros	25.854	63.159
<b>Total</b>	<b>4.405.604</b>	<b>926.313</b>

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em reais)

<b>Serviços Tomados</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Contabilidade	25.860	26.125
Advogados	188.819	231.289
Outros	486.914	440.630
<b>Total</b>	<b>701.593</b>	<b>698.044</b>

### 21. Resultado Financeiro:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rendimentos financeiros	873.905	97.039
PIS	(2.925)	(11.550)
Cofins	(18.000)	(53.200)
<b>Receita financeira</b>	<b>852.980</b>	<b>34.562</b>
<b>Despesas financeira</b>	<b>(7.630)</b>	<b>(7.574)</b>
Tarifas Bancárias	(2.785)	(2.300)
Multa e juros de mora	(4.833)	(5.275)
IOF	(13)	-
<b>Resultado financeiro</b>	<b>845.350</b>	<b>26.988</b>

### 22. Instrumentos Financeiros:

#### 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 2019 e 2018, não havia diferença significativa entre os valores contábeis e os de mercado para os instrumentos financeiros da Empresa. Adicionalmente,

# **LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 10.360.551/0001-10

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**

(Em reais)

financeiras, a Empresa somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de rating.

**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 2019 e 2018.

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