

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

***DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019***

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

**Demonstrações Contábeis**

**Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019**

**Conteúdo**

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Contábeis

**Balancos Patrimoniais**

Demonstrações dos Resultados dos Exercícios

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Aos**  
**Administradores da**  
**LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A**  
**São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da **LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A (Companhia)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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, 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 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 “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.

### **Outros Assuntos**

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório, datado de 10 de maio de 2020, sem modificação e com ênfase pelo fato de que (i) não haviam recebido confirmação externa sobre o saldo de adiantamentos realizados a FUNDIÁGUA e (ii) a Companhia possuía um adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 10.434.512, realizado pela LA Shopping Centers S.A., sendo que estes valores se mantinham contabilizados como um adiantamento para futuro aumento de capital há mais de um ano, sem integralização do mesmo ou reclassificação para mútuo.

## **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.

- Concluímos 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 junho de 2021

**MANDARINO & ASSOCIADOS AUDITORES**  
**CRC-RJ 003812**



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

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
 Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
 (Em Reais)

Ativo	Nota Explicativa	2020		2019		Passivo	Nota Explicativa	2020		2019	
Caixa e equivalentes de caixa	6	426.393	477.190	426.393	477.190	Fornecedores	13	45.250	45.000	45.000	45.000
Fundos de investimentos	7	3.861.024	4.965.335	3.861.024	4.965.335	Obrigações tributárias	14	95.279	97.130	97.130	97.130
Adiantamentos	8	403.745	3.401.363	403.745	3.401.363	Obrigações sociais e trabalhistas	15	2.508	4.870	4.870	4.870
Impostos a recuperar	9	492.440	492.441	492.440	492.441	Provisões	16	139.054	139.054	139.054	139.054
						Contas a pagar	17	46.183	46.183	46.183	46.183
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5.183.602</b>	<b>9.336.329</b>	<b>5.183.602</b>	<b>9.336.329</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>328.274</b>	<b>328.274</b>	<b>328.274</b>	<b>332.237</b>
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	11	<b>10.435.142</b>	<b>10.435.142</b>	<b>10.435.142</b>	<b>10.434.512</b>
Investimentos	10	20.177.000	14.593.500	20.177.000	14.593.500	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>10.435.142</b>	<b>10.435.142</b>	<b>10.435.142</b>	<b>10.434.512</b>
AFAC	11	15.277.117	13.758.570	15.277.117	13.758.570	<b>Patrimônio líquido</b>					
Imobilizado	12	4.419	6.855	4.419	6.855	Capital social	18	35.829.839	35.829.839	35.829.839	35.829.839
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>35.458.536</b>	<b>28.358.925</b>	<b>35.458.536</b>	<b>28.358.925</b>	Reserva Legal		583	583	583	583
						Prejuízos acumulados		(5.951.700)	(5.951.700)	(5.951.700)	(8.901.917)
<b>Total do ativo</b>		<b>40.642.138</b>	<b>37.695.254</b>	<b>40.642.138</b>	<b>37.695.254</b>	<b>Patrimônio Líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>29.878.722</b>	<b>29.878.722</b>	<b>29.878.722</b>	<b>26.928.505</b>
						<b>Participação não controladores</b>					
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>29.878.722</b>	<b>29.878.722</b>	<b>29.878.722</b>	<b>26.928.505</b>
						<b>Total do passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>40.642.138</b>	<b>40.642.138</b>	<b>40.642.138</b>	<b>37.695.254</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 2020 e 2019  
(Em Reais)



	Nota explicativa	2020	2019
<b>Receitas Líquidas</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>(+/-) Receitas e Despesas operacionais</b>	19		
Despesas sociais e trabalhistas	20	(31.319)	(30.441)
Despesas administrativas	20	(4.482.648)	(4.405.604)
Serviços tomados de terceiros	20	<u>(823.950)</u>	<u>(701.592)</u>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras</b>		<u><b>(5.337.917)</b></u>	<u><b>(5.137.637)</b></u>
Receitas financeiras	21	40.308	852.980
Despesas financeiras	21	<u>(419.221)</u>	<u>(7.630)</u>
<b>Receitas/Despesas financeiras líquidas</b>		<u><b>(378.913)</b></u>	<u><b>845.350</b></u>
Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial	10	<u>1.194.500</u>	<u>3.381.500</u>
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<u><b>(4.522.330)</b></u>	<u><b>(910.787)</b></u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<u><b>(4.522.330)</b></u>	<u><b>(910.787)</b></u>
Resultado atribuído aos acionistas			
Acionistas controladores			
Acionistas não controladores			
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u><b>(4.522.330)</b></u>	<u><b>(910.787)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
Demonstração de outros Resultados Abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)



	2020	2019
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(4.522.330)</u>	<u>(910.787)</u>
(+) Outros resultados abrangentes equív de pl	5.954.000	-
(+) Outros resultados abrangentes ajuste de AFAC	1.518.547	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u>2.950.217</u>	<u>(910.787)</u>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas</b>		
Acionistas controladores	-	-
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>2.950.217</u>	<u>(910.787)</u>

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Prejuízos Acumulados	Patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>35.829.839</b>	<b>583</b>	<b>(7.991.130)</b>	<b>27.839.292</b>
Prejuízo do período			(910.787)	(910.787)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>35.829.839</b>	<b>583</b>	<b>(8.901.917)</b>	<b>26.928.505</b>
Prejuízo do período			(4.522.330)	(4.522.330)
Ajuste de equivalência patrimonial no PI da investida			5.954.000	5.954.000
Ajuste de saldo de AFAC com a investida			1.518.547	1.518.547
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>35.829.839</b>	<b>583</b>	<b>(5.951.700)</b>	<b>29.878.722</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais)



	2020	2019
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do Período	(4.522.330)	(910.787)
Equivalência patrimonial	(1.194.500)	(3.381.500)
Depreciação	2.436	2.436
PDD	3.071.211	
	<b>(2.643.183)</b>	<b>(4.289.851)</b>
<b>Variações em:</b>		
Impostos a recuperar	-	(118.802)
Adiantamentos	(73.593)	(143.234)
Mutuo	630	-
Fornecedores	250	31.500
Obrigações tributárias	(1.851)	22.364
Obrigações sociais e trabalhistas	(2.362)	(1.508)
	<b>(2.720.109)</b>	<b>(4.499.531)</b>
<b>Fluxo de Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(2.720.109)</b>	<b>(4.499.531)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades financiamentos:</b>		
Dividendos	1.565.000	3.120.000
Fundos de investimentos	1.104.311	1.163.139
	<b>2.669.311</b>	<b>4.283.139</b>
<b>Fluxo de Caixa gerado nas atividades financiamentos</b>	<b>2.669.311</b>	<b>4.283.139</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(50.798)</b>	<b>(216.392)</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do período</b>	<b>477.190</b>	<b>693.582</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>426.393</b>	<b>477.190</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.**

(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 07 de junho de 2021, 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 2020 E 2019.**

(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 2020 E 2019.**

(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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.**

(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 2020 E 2019.**

(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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.**

(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.

	2020	2019
Conta-corrente	910	911
Aplicações Financeiras (a)	425.483	476.279
<b>Total</b>	<b>426.393</b>	<b>477.190</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:**

	2020	2019
Debêntures BVA Empreendimentos (a)	3.560.553	3.560.553
Fundo de Investimento Multimercado (b)	3.861.024	4.965.335
<b>Total</b>	<b>7.421.577</b>	<b>8.525.888</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.**

(Em reais)

Provisão para perda estimada (a)	(3.560.553)	(1.186.732)
<b>Total líquido</b>	<b>3.861.024</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:**

	2020	2019
Adiantamentos A Fornecedores (a)	131.803	137.958
Adiantamentos Operacionais (b)	271.942	192.195
Fundiagua (c)	3.071.211	3.071.211
Provisão para perda estimada (c)	(3.071.211)	
<b>Total</b>	<b>403.745</b>	<b>3.401.363</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:**

	2020	2019
IRRF	310.565	310.565
IRPJ	6.874	6.874
CSLL	2.502	2.502
IRRF sobre Juros sobre o Capital Próprio	172.500	172.500
	<b>492.440</b>	<b>492.440</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.**

(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	2020		2019	
	% participação	Método de Reconhecimento	% participação	Método de Reconhecimento
2008 Empreendimentos Comerciais	50%	Equivalência Patrimonial	50%	Equivalência Patrimonial

	% participação		2020	2019
	2008 Empreendimentos Comerciais	50%	20.177.000	14.593.500

O resultado de equivalência patrimonial está demonstrado a seguir:

Sociedade investida	Saldo Inicial	Equivalência Patrimonial	Distribuição Dividendos	Saldo Final
2008 Empreendimentos Comerciais	14.593.500	7.148.500	(1.565.000)	20.177.000

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

	2020	2019
2008 Empreendimentos Comerciais (a)	15.277.117	13.758.570
<b>Total ativo</b>	<b>15.277.117</b>	<b>13.758.570</b>
	2020	2019
LA Shopping Center (b)	10.435.142	10.434.512
<b>Total passivo</b>	<b>10.435.142</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, que sofreu uma movimentação em 2020 no valor de R\$ 1.518.547.
- (b) A empresa LA Shopping Centers S/A, controladora do grupo, realizou um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 10.435.142 na LA BSB

Empreendimentos Imobiliários S/A, não integralizados até a data de 31 de dezembro de 2020.

**FATO SUBSEQUENTE:**

Conforme determinado nas reuniões de Assembleia Geral Extraordinária de 30 de Abril de 11 de maio de 2021, a Companhia 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. realizou o aumento do seu capital social mediante a utilização dos valores de "adiantamento para futuro aumento de capital". Do valor total de R\$15.277.117,46, o montante de R\$3.658.797,75 foi destinado para a rubrica de Capital Social e o valor excedente de R\$11.618.319,71, foi destinado para conta de ágil na emissão de ações, na rubrica de Reserva de Capital.

**12. Imobilizado:**

	2019	Compras	Alienações	Depreciação	2020
Máquinas e equipamentos de Informática	6.855			(2.436)	4.419

**13. Fornecedores:**

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

**14. Obrigações tributárias:**

	2020	2019
PCC	6.989	8.795
IRRF	2.615	2.660
PIS	14.475	14.475
Cofins	71.200	71.200
<b>Total</b>	<b>95.279</b>	<b>97.130</b>

**15. Obrigações sociais e trabalhistas:**

	2020	2019
Prolabore	1.860	1.776
INSS	648	3.094
<b>Total</b>	<b>2.508</b>	<b>4.870</b>

**16. Provisões:**

	2020	2019
IRPJ	82.016	82.016
CSLL	57.038	57.038
<b>Total</b>	<b>139.054</b>	<b>139.054</b>

## 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	2020 R\$	2019 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	2020	2019
Prolabore	25.068	25.650
INSS	6.251	4.790
<b>Total</b>	<b>31.319</b>	<b>30.441</b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Provisão para perda estimada	3.071.211	2.373.821
Despesas Operacionais	1.249.993	1.233.200
Tributárias	2.782	2.575
Passagens e Hotel	124.458	619.685
Propaganda e publicidade		100.000
Refeições	23.383	50.469
Outros	10.821	25.854
<b>Total</b>	<b>4.482.648</b>	<b>4.405.604</b>

<b>Serviços Tomados</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Contabilidade	31.076	25.860
Advogados	319.919	188.819
Outros	472.955	486.914
<b>Total</b>	<b>823.950</b>	<b>701.593</b>

## 21. Resultado Financeiro:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rendimentos financeiros	40.308	873.905
PIS		(2.925)
Cofins		(18.000)
<b>Receita financeira</b>	<b>40.308</b>	<b>852.980</b>
<b>Despesas financeira</b>	<b>(419.221)</b>	<b>(7.630)</b>
Tarifas Bancárias	(2.110)	(2.785)
Multa e juros de mora	(2.223)	(4.833)
Perdas financeiras fundo	(414.300)	
IOF		(13)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(378.913)</b>	<b>845.350</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,

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.

### **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.