

LA SHOPPING CENTER S.A

Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

Conteúdo

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores da
LA Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **LA Shopping Centers S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto descrito no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **LA Shopping Centers S.A.** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

- O investimento da **LA Shopping Centers S.A.** na Empresa Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S/A, avaliado pelo método da equivalência patrimonial, está registrado por R\$10.644.608,07 no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017, e a participação da Companhia na Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S/A registrou um ganho de R\$482.616,16 no balanço daquela, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Examinamos as demonstrações financeiras da Realesis Brasília Empreendimentos Imobiliários S/A e emitimos relatório, datado de 06 de abril de 2018, com modificação.

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



Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2018

MANDARINO & ASSOCIADOS AUDITORES
CRC-RJ003812

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

LA SHOPPING CENTER S.A
Balanço Patrimonial
Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

Ativo	2017	2016
Circulante		
Caixa e Equivalentes	2.133.394,38	543,87
Impostos a Recuperar	25.278,01	25.278,01
Adiantamentos	725.093,32	84.122,27
Ativo Circulante	2.879.169,43	109.944,15
Não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Partes relacionadas	156.272,83	16.598,14
Adiantamento para Futuro Aumento Capital	10.457.512,00	10.457.512,00
Investimentos	10.542.034,06	11.209.418,70
Imobilizado Líquido	31.806,31	26.365,47
Ativo não Circulante	21.192.221,48	21.709.894,31
Total do ativo	24.071.390,91	21.819.838,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LA SHOPPING CENTER S.A

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

Passivo	2017	2016
Circulante		
Fornecedores	1.421,94	4.150,00
Obrigações Sociais e Trabalhistas		4.802,44
Obrigações Fiscais	31.631,34	26.109,45
Outros	99,96	100,00
Empréstimos a pagar		1.000.000,00
Passivo Circulante	33.153,24	1.035.161,89
Não circulante		
Partes relacionadas	159.536,04	158.350,00
Provisão para desinvestimentos	581.841,84	362.231,95
Patrimônio Líquido		
Capital social	46.594.237,00	41.894.237,00
Reservas legal	174.588,26	174.588,26
Reserva de lucros	1.754.296,35	1.754.296,35
Reservas para investimentos e capital de giro	1.562.880,49	1.562.880,49
Lucros (Prejuízos) acumulados	(26.789.142,31)	(25.121.907,48)
Total do Patrimônio Líquido	23.296.859,79	20.264.094,62
Total do Passivo	24.071.390,91	21.819.838,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

LA SHOPPING CENTER S.A

Demonstração do resultado

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

Receitas	2017	2016
Despesas operacionais		
Pessoal		(228.673,56)
Serviços contratados	(533.800,00)	(327.879,23)
Despesas gerais e administrativas	(190.668,99)	(373.428,71)
Receitas (Despesas) Financeiras	(50.180,26)	12.708,13
Impostos, taxas e contribuições	(5.591,05)	(3.496,12)
Equivalência patrimonial	263.006,27	(1.328.812,47)
Lucro (Prejuízos) Antes do IRPJ e CSLL	(517.234,03)	(2.249.581,96)
Imposto de Renda e Contribuição Social		
Resultado do Período	(517.234,03)	(2.249.581,96)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LA SHOPPING CENTER S.A

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em Reais)

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Reservas para investimento e Capital de giro	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	39.894.237,00	92.331,39	1.754.296,35			41.740.864,74
Aumento de capital	1.000.000,00					1.000.000,00
Resultado do Período					1.702.942,41	1.702.942,41
Saldos em 31 de dezembro de 2014	40.894.237,00	92.331,39	1.754.296,35	-	1.702.942,41	44.443.807,15
Aumento de capital	1.000.000,00					1.000.000,00
Constituição de reservas		82.256,87		1.562.880,49	(1.645.137,36)	
Resultado do Período					(24.086.917,37)	(24.086.917,37)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	41.894.237,00	174.588,26	1.754.296,35	1.562.880,49	(24.029.112,32)	21.356.889,78
Equivalência Patrimonial					1.156.786,80	1.156.786,80
Resultado do Período					(2.249.581,96)	(2.249.581,96)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	41.894.237,00	174.588,26	1.754.296,35	1.562.880,49	(25.121.907,48)	20.264.094,62
Equivalência Patrimonial					(1.150.000,80)	(1.150.000,80)
Resultado do Período					(517.234,03)	(517.234,03)
Aumento de capital	4.700.000,00					4.700.000,00
Saldos em 31 de dezembro de 2017	46.594.237,00	174.588,26	1.754.296,35	1.562.880,49	(26.789.142,31)	23.296.859,79

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LA SHOPPING CENTER S.A

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em Reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2017	2016
Lucro do exercício	(517.234,03)	(2.249.581,96)
Ajustes ao Lucro Líquido		
Equivalência Patrimonial	(263.006,27)	1.328.812,47
Depreciação	5.865,44	4.952,88
Variações Monetárias passivas		881,25
	(774.374,86)	(914.935,36)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Impostos a recuperar		(514,13)
Adiantamentos	(636.374,77)	(12.822,18)
Créditos com partes relacionadas	(143.585,41)	53.393,31
	(779.459,60)	40.057,00
Redução (aumento) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(2.728,06)	4.150,00
Obrigações sociais e trabalhistas	719,31	(10.961,03)
Créditos com partes relacionadas		(194.629,74)
	(2.008,75)	(201.440,77)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.555.843,21)	(1.076.319,13)
Fluxos de caixa atividade de investimento:		
Aquisição de imobilizado	(11.306,28)	
Caixa líquido aplicado nas ativid. de investimentos	(11.306,28)	
Fluxo de caixa atividade de financiamento:		
Aumento de capital	4.700.000,00	
Empréstimos captados	(1.000.000,00)	1.000.000,00
Caixa líquido gerado nas ativid.de financiamentos	3.700.000,00	1.000.000,00
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa	2.132.850,51	(76.319,13)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	543,87	76.863,00
Caixa e equivalente de caixa no final do período	2.133.394,38	543,87

LA SHOPPING CENTER S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

1. Contexto Operacional

A companhia foi constituída em 23 de maio de 2012 e tem por objeto (i) a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; (ii) o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; (iii) a exploração de estacionamentos; (iv) a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (v) assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas; (vi) aquisição, venda e colocação de imóveis para a exploração comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar; e (vii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

2. Resumo das Principais Práticas Contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº. 6.404/76) e as normas e procedimentos contábeis emitidos pela Comissão de valores Mobiliários – CVM e Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

A partir da edição das Leis 11.638/07 e 11.941/09, foram alterados, revogados e introduzidos diversos dispositivos constantes na Lei das Sociedades por ações no que se refere à matéria contábil, com aplicação para as demonstrações contábeis encerradas a partir de 31 de dezembro de 2008.

2.2 Caixa e equivalente de caixa

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

		2017	2016
Banco Bradesco S.A	Aplicação Financeira e Conta Corrente	2.133.394,38	543,87

2.3 Impostos a recuperar

Impostos a recuperar estão compostos da seguinte forma:

	2017	2016
IRRF sobre aplicação financeira	9.715,59	9.715,59
IRPJ a compensar	12.958,06	12.958,06
IRRF pago a maior	131,65	131,65
IRPJ pago a maior	2.062,62	2.062,62
CSLL pago a maior	410,09	410,09
Total	25.278,01	25.278,01

2.4 Partes Relacionadas – Ativo

Partes Relacionadas ativo, esta composta da seguinte forma:

	2017	2016
Realesis P2 Empreendimentos Imobiliários S/A	148.531,21	9.931,21
UIM SPE I Empreendimentos Imobiliários S/A	7.741,62	4.116,62
Total	156.272,83	16.598,14

2.5 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Adiantamento para futuro aumento de capital está composto da seguinte forma:

	2017	2016
Realesis P2 Empreend. Imobiliário S/A	23.000,00	23.000,00
Realesis Brasília Empr. Imobiliários S/A	10.434.512,00	10.434.512,00
Total	10.457.512,00	10.457.512,00

2.6 Investimentos

	Quantidade de ações Possuídas	Participação %	2017		2016	
			Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial do Investimento	Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial do Investimento
Realesis P2 Empreend Imobil. S/A	80.000,997	99,9999	(581.841,84)	(581.841,84)	(362.268,18)	(362.231,95)
Realesis Brasília Emp Imobil. S/A.	994	22,62	25.875.052,53	5.852.936,89	28.825.470,94	6.294.121,53
Total			25.293.210,69	5.271.095,05	28.463.202,76	5.931.889,58

Ágio/Deságio dos Investimentos

	2017		2016	
	Ágio	Deságio	Ágio	Deságio
Realesis P2 Emp. Imobiliário S.A.	-	(102.574,01)		(102.574,01)
Realesis Brasília Emp Imobil S.A.	4.791.671,18	-	4.791.671,18	
Total	4.791.671,18	(102.574,01)	4.791.671,18	(102.574,01)

O ágio foi registrado tendo em vista a expectativa de rentabilidade futura do investimento.

2.7 Empréstimos a pagar

	2017	2016
Empréstimos a pagar Realesis Brasília		1.000.000,00
Total		1.000.000,00

2.8 Obrigações sociais e trabalhistas

Obrigações sociais e trabalhistas estão compostas da seguinte forma:

	2017	2016
IRRF sobre salários		4.802,44
Total		4.802,44

2.9 Obrigações fiscais

Obrigações fiscais está composto da seguinte forma:

	2017	2016
IRRF a recolher	5.058,40	160,83
Inss retido de terceiros	618,45	
Retenção de CSLL, PIS e COFINS	1.195,45	682,94
ISS retido de terceiros	19.523,80	19.536,59
IRPJ sobre o lucro	3.610,55	3.610,55
CSLL sobre o lucro	1.925,51	1.925,51
Total	31.631,34	25.916,42

2.10 Partes relacionadas – passiva

Partes relacionadas passivas está composta da seguinte forma:

	2017	2016
Ásia Investimentos	159.536,04	158.350,00

2.11 Capital Social

O capital social é de R\$ 46.594.237,00 (quarenta e seis milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, duzentos e trinta e sete reais), totalmente realizado e esta representado por 778.779.854 ações ordinárias sem valor nominal.

2.12 Instrumentos Financeiros (Instrução CVM nº 475/08)

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