

***LA SHOPPING CENTERS S.A.***

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

***LA SHOPPING CENTERS S.A.***

**Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas**

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

**Conteúdo**

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações  
Contábeis Individuais e Consolidadas

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 INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **LA Shopping Centers S.A. (Companhia)**, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **LA Shopping Centers S.A.** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado 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 13 de maio de 2020, sem modificação e com ênfase pelos fatos de que (i) não haviam recebido confirmações externas acerca do saldo de adiantamentos a FUNDIÁGUA e (ii) a LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa controlada, 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 capital social ou registro como empréstimo e respectiva formalização.

## **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e suas Controladas 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 individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas. 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócios do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 SHOPPING CENTERS S/A

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)

Em reais	Nota	Consolidado		Controladora	
		2020	2019	2020	2019
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalente caixa	7	570.183	486.849	142.067	2.258
Aplicações financeiras	8	3.861.024	4.965.335		
Adiantamentos	9	5.607.337	7.960.345	1.632.064	1.029.946
Impostos a recuperar	10	577.037	577.037	27.868	27.868
Despesas Antecipadas	11		11.922		11.922
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>10.615.581</b>	<b>14.001.488</b>	<b>1.801.999</b>	<b>1.071.994</b>
Adiantamento para futuro de capital	13	15.277.117	13.758.570		
Mutuo	14		145.351	11.927.996	22.070.236
Outras contas a receber		687.882	657.200		
<b>Total do realizavel a longo prazo</b>		<b>15.964.999</b>	<b>14.561.121</b>	<b>11.927.996</b>	<b>22.070.236</b>
Investimentos	12	20.404.999	14.143.500	30.100.714	20.141.986
Imobilizado	15	50.038.060	48.907.624	39.909	54.919
Intangivel		135.730	112.740	1.295	4.630
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>86.543.788</b>	<b>77.724.985</b>	<b>42.069.914</b>	<b>42.271.771</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>97.159.369</b>	<b>91.726.473</b>	<b>43.871.913</b>	<b>43.343.765</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA SHOPPING CENTERS S/A

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)

Em reais	Nota	Consolidado		Controladora	
		2020	2019	2020	2019
<b>Passivos</b>					
Fornecedores	16	289.997	303.854	30.539	180.432
Obrigações tributárias	17	169.635	156.126	59.729	36.360
Obrigações sociais e trabalhistas		17.047	19.408		5.328
Contas a pagar		46.183	46.285		100
Provisão para IRPJ e CSLL	18	954.805	954.805	5.235	5.235
Provisão para perdas de investimentos		26.741.595	26.741.595	2.030.907	
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>28.219.262</b>	<b>28.222.073</b>	<b>2.126.410</b>	<b>227.455</b>
Partes relacionadas		982.486			
Outras obrigações		712.257	97.996	712.257	97.996
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.694.743</b>	<b>97.996</b>	<b>712.257</b>	<b>97.996</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	20	71.794.237	71.794.237	71.794.237	71.794.237
Reservas de capital					
Reservas de lucros		3.491.765	3.491.765	3.491.765	3.491.765
Resultados acumulados		(34.252.756)	(32.267.688)	(34.252.756)	(32.267.688)
<b>Patrimônio Líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>41.033.246</b>	<b>43.018.314</b>	<b>41.033.246</b>	<b>43.018.314</b>
<b>Participação não controladores</b>		<b>26.212.118</b>	<b>20.388.090</b>		
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>67.245.364</b>	<b>63.406.404</b>	<b>41.033.246</b>	<b>43.018.314</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>97.159.369</b>	<b>91.726.473</b>	<b>43.871.913</b>	<b>43.343.765</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**LA SHOPPING CENTERS S/A**  
 Demonstração de Resultado do Exercício  
**Em reais - exercício findo em 31/12/2020**

	Nota	Consolidado		Controladora	
		2020	2019	2020	2019
<b>Operações continuadas</b>					
Receitas líquidas	21				
Custo de aluguéis e serviços	21				
<b>Receitas Líquidas</b>					
Despesas sociais e trabalhistas		(173.986)	(85.769)		(55.328)
Despesas administrativas		(6.478.243)	(2.796.555)	(904.519)	(303.693)
Serviços tomados de terceiros		(2.492.340)	(1.447.209)	(1.384.063)	(221.693)
Despesas gerais		(227.656)	(418.027)	(30.998)	(50.452)
Provisão para devedores duvidosos			(2.873.821)		
Outras receitas (despesas)		1.243.737		1.243.737	
<b>Resultado antes das receitas financeiras e (despesas)</b>		<b>(8.128.488)</b>	<b>(7.621.381)</b>	<b>(1.075.843)</b>	<b>(631.166)</b>
Receitas financeiras		47.629	624.884	7.276	221.550
Despesas financeiras		(429.394)	(22.418)	(4.942)	(5.284)
<b>Receitas financeiras líquidas</b>		<b>(381.765)</b>	<b>602.466</b>	<b>2.334</b>	<b>216.266</b>
Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial		1.553.500	3.381.500	(2.669.649)	(2.067.626)
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b>(6.956.753)</b>	<b>(3.637.415)</b>	<b>(3.743.158)</b>	<b>(2.482.526)</b>
Imposto de renda e contribuição social		-	-	-	-
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>(6.956.753)</b>	<b>(3.637.415)</b>	<b>(3.743.158)</b>	<b>(2.482.526)</b>
<b>Resultado atribuído aos acionistas</b>					
Acionistas controladores		(3.743.158)	(2.482.526)		
Acionistas não controladores		(3.213.595)	(1.154.889)		
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>(6.956.753)</b>	<b>(3.637.415)</b>	<b>(3.743.158)</b>	<b>(2.482.526)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA SHOPPING CENTERS 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	Total	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>46.594.237</b>	<b>3.491.765</b>	<b>(26.789.142)</b>	<b>23.296.860</b>	<b>20.015.317</b>	<b>43.312.177</b>
Resultado do exercício			(2.993.843)	(2.993.843)	827.424	(2.166.419)
Ajustes de exercícios anteriores			(1.939)	(1.939)		(1.939)
Aumento de capital	19.200.000			19.200.000		19.200.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>65.794.237</b>	<b>3.491.765</b>	<b>(29.784.924)</b>	<b>39.501.078</b>	<b>20.842.741</b>	<b>60.343.819</b>
Resultado do exercício			(2.482.526)	(2.482.526)	(454.651)	(2.937.177)
Outros			(238)	(238)		(238)
Aumento de capital	6.000.000			6.000.000		6.000.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>71.794.237</b>	<b>3.491.765</b>	<b>(32.267.688)</b>	<b>43.018.314</b>	<b>20.388.090</b>	<b>63.406.404</b>
Resultado do exercício			(3.743.158)	(3.743.158)	5.824.028	2.080.870
Equivalência patrimonial			1.758.090	1.758.090		1.758.090
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>71.794.237</b>	<b>3.491.765</b>	<b>(34.252.756)</b>	<b>41.033.246</b>	<b>26.212.118</b>	<b>67.245.364</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# LA SHOPPING CENTERS S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)

Em reais - exercício findo em 31/12/2020	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro/Prejuízo do período	(3.743.158)	(2.482.526)	(3.743.158)	(2.482.526)
Ajustes para				
Equivalência patrimonial	(1.553.500)	(3.381.500)	2.669.648	2.067.626
Provisão para crédito de liquidação duvidosa				
Outros	1.548.179		1.758.090	
Depreciação	18.345	45.334	18.345	19.377
	(3.730.134)	(5.818.692)	702.925	(395.523)
<b>variações em :</b>				
Aplicações financeiras	1.104.311	(657.200)		
Contas a receber		(4.011.543)	(602.118)	(608.757)
Adiantamentos	2.353.008	(108.499)		(156)
Impostos a recuperar	11.922	(1)	11.922	(1)
Despesas antecipadas				
Fundos de investimentos		1.163.138		
Outros créditos		-		-
Fornecedores	(13.857)	(5.870.191)	(149.893)	151.640
Obrigações tributárias	13.509	35.463	23.369	7.973
Obrigações sociais e trabalhistas	(2.361)	(6.381)	(5.328)	(1.601)
Partes relacionadas	(1.259.257)			
Contas a pagar	(102)	(187.668)	(100)	97.996
Provisões			2.030.907	
Outros	(30.682)		614.261	
	(1.553.643)	(15.461.574)	2.625.945	(748.429)
<b>Fluxo de Caixa gerado pelas (utilizado) nas atividades operacionais</b>				

# LA SHOPPING CENTERS S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em Reais)

<b>Fluxos de caixa das atividades investimentos:</b>			
<b>Propriedades para Investimentos</b>			
Investimentos	(4.580.280)	8.815.548	(2.486.136)
Imobilizado	(1.148.781)	(502.944)	(3.335)
Intangível	(22.990)	(100.266)	3.335
Direitos de uso			1.705
			6.115.321
			17.372
			1.705
<b>Fluxo de Caixa gerado pelas (utilizado) nas atividades investimentos</b>			
	(5.752.051)	8.212.338	(2.486.136)
			6.134.398
<b>Fluxos de caixa das atividades financiamentos:</b>			
Partes relacionadas		452.645	(11.528.086)
Dividendos	1.565.000		
Participação de não controladores	5.824.028	(454.651)	
Aumento de capital		6.000.000	6.000.000
<b>Fluxo de Caixa gerado pelas (utilizado) nas atividades financiamentos</b>			
	7.389.028	5.997.994	-
			(5.528.086)
<b>Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>			
	83.334	(1.251.242)	139.809
			(142.117)
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do período</b>			
	486.849	1.738.091	2.258
			144.375
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>			
	570.183	486.849	142.067
			2.258

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 Shopping Centers S/A, 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. 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.

### 2.2. Empresas Integrantes

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações das Empresas abaixo relacionadas:

	% participação	Método de Reconhecimento
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A (a)	22,62%	MEP
LA Pampulha Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99%	MEP
Praça das Dunas Shopping Center Ltda.	99,99%	MEP
LA Convention Centers S/A.	99,90%	MEP

(a) A empresa LA BSB é administrada diretamente pela LA Shopping Center AS. E possui mesmo quadro de diretores, assim sendo, apesar da participação inferior a 50% na investida, a LA Shopping Center possui influência significativa na mesma.

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.

A empresa LA BSB possui investimento na seguinte empresa:

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

(Em reais)

	% participação	Método de Reconhecimento
2008 Empreendimentos	50,00%	Equivalência

Os saldos do investimento na 2008 Empreendimentos, bem como o resultado de sua equivalência patrimonial são reconhecidos nas demonstrações consolidadas.

### 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 insignificante risco de mudança de valor.

Banco	Tipo Aplicação
Banco Bradesco	Renda fixa, taxa pós fixada
Fundo de Investimento Multimercado	Renda variável, taxa pós fixada

#### c. 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.

#### d. Imobilizado:

Os ativos imobilizados são registrados pelo custo, e as depreciações são calculadas pelo método linear e contabilizadas como despesas operacionais, de acordo com o prazo estimado de vida útil dos bens. Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

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

(Em reais)

**e. 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.

**f. Provisões**

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

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

**g. 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.

**h. 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. 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.

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

**(Em reais)**

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 2020 e 2019, 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

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

**(Em reais)**

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 as 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 2020 e 2019.

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

**5. 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.

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.

**6. 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

**6.1 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.

## **6.2 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.

## **6.3 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.

## **6.4 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 01/01/2019. A Empresa avaliou os impactos em suas Demonstrações Financeiras, porém não identificou impactos significativos com relação ao total dos ativos imobilizados e dívidas existentes.

## **6.5 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 01/01/2019. A Empresa avaliou os impactos em suas Demonstrações Financeiras, porém não identificou impactos significativos.

## 7. 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 Empresa são inclusos como componente das disponibilidades para fins de demonstração dos fluxos de caixa.

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	3.910	7.532	2.000	2.000
Conta Corrente	462	3.036	1	1
Aplicações Financeiras	565.811	476.281	140.066	257
<b>Total</b>	<b>570.183</b>	<b>486.849</b>	<b>142.067</b>	<b>2.258</b>

## 8. Aplicações Financeiras:

	2020	2019
Debêntures BVA Empreendimentos (a)	3.560.553	3.560.553
(-) Provisão para perda em investimento	(3.560.553)	(3.560.553)
Fundo de Investimento Multimercado (b)	3.861.024	4.965.335
<b>Total</b>	<b>3.861.024</b>	<b>4.965.335</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 100% deste saldo apesar da diretoria estar tomando as ações de cobrança necessárias.
- (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)

## 9. Adiantamentos:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores (a)	5.279.037	3.956.196	1.448.592	298.797
Viagens	89.594	92.595	38.597	38.597
Diretoria (b)	238.706	840.344	144.875	692.552
Fundiagua (c)		3.071.211		
<b>Total</b>	<b>5.607.337</b>	<b>7.960.345</b>	<b>1.632.064</b>	<b>1.029.946</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 adiantamentos operacionais.

## 10. Impostos a recuperar:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
IRRF	500.986	500.987	12.438	12.438
IRPJ	21.894	21.894	15.021	15.021
CSLL	2.912	2.912	410	410
Outros impostos a recuperar	51.245	51.245		
	<b>577.037</b>	<b>577.038</b>	<b>27.868</b>	<b>27.868</b>

## 11. Despesas antecipadas:

Esta rubrica representa os saldos de seguros a apropriar, vigentes em 31 de dezembro de 2020.

## 12. Investimentos:

A empresa LA Shopping Center S/A (controladora). possui participação nas seguintes empresas investidas:

	2020		2019	
	% participação	Método de Reconhecimento	% participação	Método de Reconhecimento
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S/A	22,62%	Consolidação	22,62%	Consolidação
LA Pampulha Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99%	Consolidação	99,99%	Consolidação
Praça das Dunas Shopping Center Ltda.	94,60%	Consolidação	99,99%	Consolidação
LA Convention Centers S/A.	99,90%	Consolidação	99,90%	Consolidação

A empresa LA BSB S/A (investida da LA Shopping). possui participação na seguinte empresa investida:

	2020		2019	
	% participação	Método de Reconhecimento	% participação	Método de Reconhecimento
2008 Empreendimentos	50,00%	Equivalência	50,00%	Equivalência

O saldo do investimento da 2008 Empreendimentos, bem como o resultado de sua equivalência operacional são reconhecidos nos saldos consolidados do balanço.

## 12.a Investimentos Controladora

Investimento	%	Saldo 2019	Equivalência Patrimonial	Saldo 2020
LA Pampulha	22,62%	(1.650.945)	(363.582)	(2.014.527)
Praça das Dunas	94,60%	42.459.511	(1.281.939)	50.083.744
LA BSB	100,00%	6.091.228	(1.022.951)	6.758.567
LA Convention Center	99,90%	(16.213)	(1.177)	(16.381)
		<b>46.883.582</b>	<b>(2.588.443)</b>	<b>54.862.976</b>
Deságio Praça das Dunas		(25.417.945)	(a)	(25.417.945)
Reclassificação Praça das Dunas		(6.012.747)	(b)	(6.012.747)
Deságio LA Pampulha		(102.574)	(a)	(102.574)
Ágio LA BSB		4.791.671	(a)	4.791.671
<b>Saldo</b>		<b>20.141.987</b>	<b>(2.588.443)</b>	<b>28.121.381</b>

- (a) As aquisições dos investimentos nas empresas controladas foram reconhecidos pelo seu valor contábil, não sendo aplicado o CPC 15 – Combinação de Negócios por se tratar de empresas com controle em comum – conforme Ofício Circulante CVM SNC SEP nº 01 de 2019.
- (b) A controlada LA Shopping Center realizou um pagamento por conta e ordem da sua investida Praça das Dunas em relação a um de seus fornecedores. Desta forma, a empresa reduziu o seu investimento contra um crédito reconhecido a receber (ver nota 14, mútuos).

## 12.b Investimento Consolidado

Investimento	%	Saldo 2019	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Saldo 2020
2008 Empreendimentos	50,00%	14.593.500	7.148.500	(1.565.000)	20.404.999

## 13. Adiantamentos para futuro aumento de capital:

A empresa LA BSB, investida, possui o seguinte adiantamento para futuro aumento de capital nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2020.

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	15.277.117	13.758.570	-	-
<b>Total</b>	<b>15.277.117</b>	<b>13.758.570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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.

## 14. Mútuos – partes relacionadas:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
LA Pampulha		-	1.117.247	764.710
Legatus Shopping Center		145.351	-	-
Realesis P1			-	-
LA BSB		-	10.435.142	10.434.512
Praça das Dunas (a)		-	358.690	10.855.036
LA Convention Center		-	16.917	15.979
<b>Total</b>		<b>145.351</b>	<b>11.927.996</b>	<b>22.070.236</b>

- (a) A controladora LA Shopping Center realizou um pagamento por conta e ordem de sua investida Praça das Dunas para com um de seus fornecedores, gerando assim este crédito a receber. Assim, houve uma redução de seu investimento nesta investida (ver nota 12.a).

## 15. Imobilizado:

	Taxa	Consolidado					2019	
		Custo	Aquisições	2020	Baixas	Depreciação	Saldo Líq.	Saldo Líq.
Equipamentos Informática	20%	96.334				(56.589)	39.745	58.667
Máquinas e Equipamentos	10%	7.244				(1.871)	5.373	6.097
Software	20%	4.617				(2.417)	2.200	
Obras em Andamento	10%	10.316.860	1.147.881				11.464.742	10.316.860
Terrenos	10%	38.526.000					38.526.000	38.526.000
<b>TOTAL</b>		<b>48.951.055</b>	<b>1.147.881</b>			<b>(60.877)</b>	<b>50.038.060</b>	<b>48.907.624</b>

	2020	Controladora				2019	
		Taxa	Custo	2020	Baixas	Saldo Líq.	Saldo Líq.
Equipamentos Informática	20%	81.165	(48.829)			32.336	48.822
Software	20%	4.617	(2.417)			2.200	
Máquinas e Equipamentos	10%	7.244	(1.871)			5.373	6.097
<b>TOTAL</b>		<b>93.026</b>	<b>(53.117)</b>			<b>39.909</b>	<b>54.919</b>

## 16.Fornecedores:

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

## 17.Obrigações tributárias:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
PCC	41.811	34.234	25.882	9.763
IRRF	15.486	7.901	10.685	1.244
INSS retido	7.748	5.895	3.704	5.895
ISS	16.230	19.482	19.458	19.458
PIS/COFINS	85.675	85.903		
Outros tributos e taxas	2.685	2.712		
<b>Total</b>	<b>169.635</b>	<b>156.126</b>	<b>59.729</b>	<b>36.360</b>

## 18.Provisões:

Provisões	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
IRPJ	595.395	595.395	3.611	3.611
CSLL	359.410	359.410	1.625	1.625
<b>Total</b>	<b>954.805</b>	<b>954.805</b>	<b>5.235</b>	<b>5.235</b>

## 19.Contingências:

Em 2019, a empresa LA Pampulha, investida, está passando por um procedimento arbitral em decorrência de atraso no desenvolvimento e exploração de um shopping center. O valor estimado da causa é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) pelos assessores jurídicos responsáveis, a causa está classificada com um risco possível.

## 20.Capital Social:

O capital social é de R\$ 71.794.237,00 (setenta e um milhões, setecentos e noventa e quatro mil e duzentos e trinta e sete reais), totalmente realizado e está representado por 1.200.184.535 ações ordinárias sem valor nominal.

<b>Acionista</b>	<b>% Participação</b>	<b>Qtd. Ações</b>	<b>Capital Subscrito</b>
Fundo de Investimento em Participações LA Shopping Centers	100,00%	1.200.184.535	71.794.237
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.200.184.535</b>	<b>71.794.237</b>

## **21.Receitas Operacionais:**

A Empresa LA Shopping Centers S.A. explorou atividade econômica por meio de suas investidas. Entretanto com exceção da LA BSB, as demais investidas ainda estão em fase pré-operacional até a data finda em 31 de dezembro de 2020.

## **22.Cobertura de Seguros**

Em 31 de dezembro de 2020 a administração considera que todos os ativos e compromissos de valores relevantes de alto nível de risco estão cobertos pelo seguro, por meio de políticas locais e corporativas. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de um parecer sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração da empresa, que considerou ser suficiente para cobrir