BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade" ou "BSP Empreendimentos Imobiliários"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis, legais e estatutárias em vigor, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes.

Contexto

Em 2020, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros, uma das principais empresas de propriedades comerciais de renda do Brasil, demonstrou grande resiliência e manteve a estratégia de maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, aumentando a participação de imóveis da Sociedade ocupada por terceiros, além de evoluir no desenvolvimento de novos negócios e gestão ativa da carteira, otimizando sua ocupação.

A BSP Empreendimentos Imobiliários tem por escopos: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios.

A Sociedade continua focada na geração de receitas de longo prazo, seguindo seu planejamento de investimentos, tendo diversas frentes de trabalho no sentido de:

- otimizar a ocupação e buscar ganhos de eficiência no gerenciamento do *portfólio*; e
- estruturar projetos e produtos financeiros imobiliários, buscando explorar o potencial dos ativos próprios.

Desempenho das Operações

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2020, receita líquida de R$635,035 milhões (R$647,087 milhões no exercício de 2019), oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2020, Lucro Líquido de R$496,550 milhões, (R$482,862 milhões no exercício de 2019), aumento de 3% em relação a 2019. O EBITDA totalizou R$570,889 milhões.

Conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de dezembro de 2020 foi aprovado a proposta da Diretoria para pagamento de dividendos à Bradesco SegPrev Investimentos Ltda., única acionista da Sociedade, no valor de R$ 150.000, sendo pagos em 28 de dezembro de 2020.

Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão classificadas nas categorias "Valor Justo por meio do Resultado (VJR)" e "Valor Justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)", conforme normas contábeis em vigor.

Gestão de Riscos

A BSP Empreendimentos Imobiliários está em linha com as melhores práticas de mercado e com a legislação vigente. O processo de gerenciamento de riscos conta com a participação de todas as camadas contempladas pelo escopo de governança corporativa, que abrange, desde a Alta Administração, até as diversas áreas de negócios e produtos na identificação e gestão dos riscos.

Estão inseridos, nesse contexto, categorizar os riscos relevantes para compor o perfil de riscos, além da difusão das políticas, normas e processos, bem como o monitoramento contínuo da exposição aos riscos.

Controles Internos

A atuação de Controles Internos tem como principal objetivo apoiar todas as áreas internas, seja de suporte ao negócio ou operacionais, na construção e manutenção de um ambiente corporativo mais seguro e sustentável. Suas atividades estão aderentes às normas locais, seguem as diretivas da política da Organização Bradesco sobre o tema e cumprem as exigências da seção 404 da Lei americana Sarbanes-Oxley e os principais *frameworks* internacionais de controles, como o COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) e o COBIT (*Control Objetives for Information and Related Technology*).

A BSP Empreendimentos Imobiliários realiza, periodicamente, testes de aderência, assegurando a eficiência dos controles e o atendimento às regulamentações e normativos internos do Grupo Bradesco Seguros. Os resultados são reportados à Alta Administração do Grupo Bradesco Seguros, aos Comitês de Auditoria e Gestão de Riscos, Controle Atuarial e Conformidade da Bradseg Participações.

Compliance

O Grupo Bradesco Seguros, estendendo também à BSP Empreendimentos Imobiliários S.A., possui estrutura própria para monitoramento do atendimento tempestivo às demandas dos Órgãos Reguladores que supervisionam suas atividades. Em complemento, a Área de *Compliance* atua na captação, divulgação e devido acompanhamento das regulamentações aplicáveis para assegurar a aderência.

O Grupo mantém o compromisso contínuo de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e as Fraudes, por meio de processos e controles consistentes, aplicados no devido monitoramento das operações, apoiando outros esforços governamentais locais e internacionais contra possíveis situações criminosas e mantendo disponíveis os canais de denúncia aos funcionários e ao público externo para receber relatos de indícios de práticas ilícitas ou irregulares.

A aplicação dos princípios de conduta estabelecidos pela Organização Bradesco e pelo Grupo Bradesco Seguros nas relações com os clientes, parceiros, fornecedores e demais partes relacionadas, também faz parte da atuação da Área de Compliance, através do monitoramento contínuo e ações periódicas para o aculturamento dos públicos envolvidos (interno e externo), contribuindo para uma melhor jornada e experiência com nossos produtos e serviços.

O Grupo Bradesco Seguros, do qual a BSP Empreendimentos Imobiliários faz parte, possui comitês executivos, possibilitando que as tomadas de decisão ocorram nas instâncias pertinentes, resguardando os padrões de conduta e a responsabilidade corporativa, numa contínua busca de excelência em seus processos e uma prestação de contas transparente e ética às partes interessadas.

Governança de Dados e Segurança da Informação

Dado o cenário de requerimentos das publicações de atos normativos por parte dos Órgãos Reguladores, a exigência de implementação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), e o incremento na velocidade de transformação digital que estamos vivenciando, o Grupo Bradesco Seguros reafirma o compromisso com a disponibilidade, integridade, segurança, confidencialidade e privacidade das informações organizacionais e dos clientes, com ênfase especial à governança de dados, segurança da informação e privacidade dos dados pessoais e sensíveis, dentro e fora da organização. Sendo assim, o Grupo Bradesco Seguros tem acompanhado de forma bastante presente as necessidades dos reguladores e clientes, apoiando-se nas melhores práticas de mercado, assegurando-se por meio de processos a qualidade, transparência e proteção aos dados, garantindo a consistência e confiabilidade durante todo o ciclo de tratamento de dados e, com isso, dando um foco especial à governança de dados e segurança da informação.

Agradecimentos

Pelos êxitos obtidos, agradecemos o apoio e a confiança dos clientes e o trabalho dedicado dos nossos funcionários e Parceiros de Negócios.

Barueri, 02 de fevereiro de 2021.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 *(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Circulante		**456.913**	**200.291**	**1.105.399**	**785.115**
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	6	310	329
Aplicações financeiras	5	411.681	153.598	920.788	653.277
Valores a receber	8	177	134	71.518	60.547
Dividendos a receber		1.502	868	-	-
Créditos tributários	9	37.069	36.895	37.751	37.256
Estoque		-	-	17.481	17.481
Outros ativos		6.479	8.790	12.257	16.225
Ativos não circulante mantido para venda		-	-	45.294	-
Ativo não circulante		**3.888.139**	**3.805.460**	**3.288.350**	**3.281.494**
Aplicações financeiras	5	102.844	227.030	102.844	227.030
Créditos tributários	9	5.197	4.978	5.206	4.987
Valores a receber	8	-	-	4.340	851
Investimentos		3.776.054	3.569.994	3.171.625	3.044.795
Participações societárias	7	3.776.054	3.569.994	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	3.171.625	3.044.795
Imobilizado		1.430	10	1.707	343
Máquinas e equipamentos		1.618	68	2.867	1.317
Depreciação acumulada		(188)	(58)	(1.160)	(974)
Intangível		2.614	3.448	2.628	3.488
Outros intangível		9.006	9.006	9.526	9.519
Amortização acumulada		(6.392)	(5.558)	(6.898)	(6.031)
Total do ativo		**4.345.052**	**4.005.751**	**4.393.749**	**4.066.609**

Passivo	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Circulante		**28.137**	**31.821**	**69.485**	**85.172**
Contas a pagar		28.137	31.821	69.485	85.172
Obrigações a pagar	10	26.407	28.307	47.624	55.570
Adiantamento de clientes		-	-	39	547
Impostos e encargos sociais a recolher		845	792	3.150	3.169
Impostos e contribuições		885	2.722	18.672	25.886
Patrimônio líquido		**4.316.915**	**3.973.930**	**4.316.914**	**3.973.930**
Capital social		2.141.313	2.141.313	2.141.313	2.141.313
Reservas de lucros		2.173.884	1.827.333	2.173.884	1.827.333
Ajuste de avaliação patrimonial		1.718	5.284	1.717	5.284
Sócios não controladores		**-**	**-**	**7.350**	**7.507**
Total do passivo		**4.345.052**	**4.005.751**	**4.393.749**	**4.066.609**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (*Em milhares de Reais*)

	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Receita líquida					
Receita de aluguéis	13a	-	-	628.453	605.420
Receita com estacionamento		-	-	807	1.667
Receita de venda de imóveis		-	-	5.775	40.000
Custos das operações					
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(39.560)	(33.066)
Custo de imóveis vendidos		-	-	(2.928)	(16.297)
Lucro bruto		-	-	592.547	597.724
Despesas gerais e administrativas	13b	(54.551)	(73.275)	(61.137)	(75.855)
Outras receitas operacionais		-	-	684	227
Outras despesas operacionais	13c	(1.984)	(5.612)	(1.887)	(22.334)
Resultado de equivalência patrimonial		526.163	521.980	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		**469.628**	**443.093**	**530.207**	**499.762**
Resultado financeiro	13d	**21.171**	**25.389**	**34.488**	**53.885**
Receitas financeiras		21.282	25.429	34.719	54.728
Despesas financeiras		(111)	(40)	(231)	(843)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		**490.799**	**468.482**	**564.695**	**553.647**
Imposto de renda	12	4.229	10.574	(49.504)	(50.810)
Contribuição social	12	1.522	3.806	(18.798)	(19.245)
Lucro líquido do exercício		**496.550**	**482.862**	**496.393**	**483.592**
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	496.550	482.862
Resultado atribuído aos acionistas não controladores				(157)	730

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Lucro líquido do exercício	496.550	482.862	496.393	483.592
Ajuste de avaliação patrimonial	3.566	2.230	3.566	2.230
Total do resultado abrangente do exercício	**500.116**	**485.092**	**499.959**	**485.822**
Atribuível a sócios da empresa controladora	500.116	485.092	500.116	485.092
Atribuível a sócios não controladores	-	-	(157)	730

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Lucro líquido do exercício	**496.550**	**482.862**	**496.550**	**482.862**
Ajustes para:				
Depreciações e amortizações	964	866	40.613	33.066
Resultado de equivalência patrimonial	(526.163)	(521.980)	-	-
Impairment	-	-	198	5.419
Lucro líquido ajustado do exercício	**(28.649)**	**(38.252)**	**537.361**	**521.347**
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:				
Aplicações financeiras	(133.897)	(21.119)	(143.325)	(114.793)
Títulos e créditos a receber	(1.027)	(16.984)	(15.174)	(40.620)
Outros ativos	2.268	(24)	(41.326)	(3.373)
Contas a pagar	(3.684)	12.242	(15.687)	22.647
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**(164.989)**	**(64.137)**	**321.849**	**385.208**
Atividades de investimento				
Recebimentos de dividendos	504.000	474.000	-	-
Venda de investimentos	-	-	2.847	23.703
Aquisição/baixa de imobilizado	(1.550)	-	(1.550)	(41)
Aquisição de investimentos	(183.896)	(162.092)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(169.435)	(161.763)
Ajuste com títulos e valores mobiliários (PL) negativos/positivos	(3.566)	2.230	(3.566)	2.230
Ativo intangível	-	-	(7)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	**314.988**	**314.138**	**(171.711)**	**(135.871)**
Atividades de financiamento				
Participação dos acionistas minoritários	-	-	(157)	730
Dividendos pagos	(150.000)	(250.000)	(150.000)	(250.000)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	**(150.000)**	**(250.000)**	**(150.157)**	**(249.270)**
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**1**	**(19)**	**67**
Caixa e equivalentes de caixa no ínicio do exercício	6	5	329	262
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	6	310	329
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	**(1)**	**1**	**(19)**	**67**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros Legal	Reserva de lucros Estatutária	Outros Resultados Abrangentes	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores	Total
Em 1º de janeiro de 2019		**1.785.948**	**147.051**	**1.451.776**	**3.054**	**-**	**3.387.829**	**6.337**	**3.394.166**
Aumento de capital	**11**	355.365	-	-	-	-	355.365	440	355.805
Dividendos antecipados de 2019		-	-	-	-	(250.000)	(250.000)	-	(250.000)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	2.230	-	2.230	-	2.230
Lucro líquido do exercício	**11**	-	-	-	-	482.862	482.862	730	483.592
Destinações:							-		-
Reserva legal	**11**	-	24.143	-	-	(24.143)	-	-	-
Reserva estatutária		-	-	208.719	-	(208.719)	-	-	-
Dividendos pagos referente ao exercício de 2018	**11**	-	-	(4.356)	-	-	(4.356)	-	(4.356)
Em 31 de dezembro de 2019		**2.141.313**	**171.194**	**1.656.139**	**5.284**	**-**	**3.973.930**	**7.507**	**3.981.437**
Dividendos antecipados de 2020		-	-	-	-	(150.000)	(150.000)	-	(150.000)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	(3.566)	-	(3.566)	-	(3.566)
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	-	496.550	496.550	(157)	496.393
Destinações:							-		-
Reserva legal	11	-	24.827	-	-	(24.827)	-	-	-
Reserva estatutária		-	-	321.723	-	(321.723)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020		**2.141.313**	**196.021**	**1.977.862**	**1.718**	**-**	**4.316.914**	**7.350**	**4.324.264**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS *(Em Milhares de Reais)*

1. Contexto operacional

A Sociedade foi constituída em 15 de julho de 2011, iniciou suas atividades em novembro de 2011, o prazo de duração da Sociedade é indeterminado e tem por objeto: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração em geral de bens imóveis próprios, suas controladas diretas, por deliberação da diretoria, instalar ou extinguir filiais, escritórios e dependências em qualquer parte do território nacional, observados os preceitos legais. O endereço registrado da sede da Sociedade é Avenida Alphaville nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri, São Paulo.

A Sociedade é controlada pela Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A.

Estas demonstrações contábeis foram concluídas e aprovadas para divulgação em Reunião da Diretoria em 04 de fevereiro de 2021.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As políticas contábeis abaixo descritas foram aplicadas nas demonstrações contábeis e, por todas as empresas controladas pela sociedade.

a. Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

b. Base para avaliação

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção para os ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

c. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade e de suas controladas.

d. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é requerida a usar seu julgamento na determinação de estimativas que levam em consideração pressupostos e premissas quanto a eventos futuros. Os valores reais de liquidação das operações podem divergir dessas estimativas em função da subjetividade inerente ao processo de sua determinação. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre incertezas e julgamentos críticos considerados na aplicação das práticas contábeis, que apresentam efeitos significativos nos saldos registrados nas demonstrações contábeis e, portanto, que representam um risco de ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão descritas nas notas explicativas apresentadas abaixo:

(i) Nota Explicativa nº 5 - Aplicações financeiras

(ii) Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e divulgação a valor justo das propriedades.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações contábeis, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Sociedade aqui apresentadas.

e. Base de consolidação

As práticas contábeis destacadas nesta nota foram adotadas de forma uniforme em todas as sociedades consolidadas. As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários e das suas controladas diretas.

Destacamos as Entidades incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas:

Investimentos	2020 Participação Direta/Indireta	2019 Participação Direta/Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	99,999%	99,999%

continua

BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.(i)	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	51,50%	51,50%
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	99,999%	99,999%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%

(i) Em 30 de junho de 2020 foi alterado o tipo societário, de sociedade anônima em sociedade empresária limitada.

I. Controladas

São classificadas como controladas as empresas sobre as quais a Sociedade exerce controle, ou seja, quando detém o poder de exercer a maioria dos direitos de voto. As empresas controladas são consolidadas integralmente desde o momento em que a Sociedade assume o controle sobre as suas atividades até ao momento em que esse controle cessa.

II. Saldos e transações eliminados na consolidação

Saldos e transações entre empresas incluindo quaisquer ganhos ou perdas não realizadas resultantes de operações entre as empresas consolidadas são eliminados no processo de consolidação, exceto nos casos em que as perdas não realizadas indiquem a existência de *impairment* que deva ser reconhecido nas contas consolidadas.

f. Caixa e equivalentes a caixa

São representados por disponibilidades em moeda nacional, caixa, depósitos bancários, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo e que são utilizados pela Sociedade para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

g. Instrumentos financeiros – CPC 48/IFRS 9

Classificação e mensuração - ativos e passivos financeiros

O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR).

(i) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

(ii) Determinação do valor justo

O valor das aplicações em fundos de investimentos foi obtido a partir dos valores das quotas, divulgadas pelas instituições financeiras administradoras desses fundos.

(iii) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos financeiros

Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo financeiro. A evidência objetiva de que os ativos financeiros (incluindo títulos patrimoniais) perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para o título.

As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta redutora do ativo correspondente. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Perdas de valor (redução ao valor recuperável) nos ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidas pela reclassificação da perda cumulativa que foi reconhecida em outros resultados abrangentes no patrimônio líquido para o resultado. A perda cumulativa que é reclassificada de outros resultados abrangentes para o resultado é a diferença entre o custo de aquisição, líquido de qualquer reembolso e amortização de principal, e o valor justo atual, decrescido de qualquer redução por perda de valor recuperável previamente reconhecida no resultado. Todavia, qualquer recuperação subsequente no valor justo de um ativo financeiro disponível para venda para o qual tenha sido registrada perda do valor recuperável, é reconhecida em outros resultados abrangentes.

h. Provisão para perdas em valores a receber

A Administração reconhece uma provisão para perdas em valores a receber superiores a 90 dias, com base em análise de crédito e expectativa da administração com perdas.

i. Participações societárias (controladora)

No balanço patrimonial da Controladora, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

j. Propriedades para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital, para ambos ou para fins ainda não determinados, mas não para utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil econômica estimado dos bens.

A Sociedade revisa periodicamente a estimativa da vida útil das propriedades para investimento.

Os gastos incorridos com regularizações e exigências legais, impostos, reparos e manutenção que representem melhoria, aumento da capacidade ou de vida útil são capitalizados, enquanto os demais são registrados no resultado do período. A recuperação das propriedades por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

As obras em andamento referem-se aos gastos incorridos com regularizações, exigências legais, impostos, e aos custos diretamente atribuíveis à construção de imóveis destinados à renda.

k. Imobilizado

O ativo imobilizado de uso próprio compreende máquinas e equipamentos utilizados para a condução dos negócios.

O imobilizado de uso é demonstrado ao custo histórico, reduzido por depreciação acumulada e perdas de redução de valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A depreciação do ativo imobilizado é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de 10 anos.

l. Ativos intangíveis

Softwares adquiridos são registrados ao custo, deduzido da amortização acumulada e eventuais perdas acumuladas por *impairment*.

Despesas de desenvolvimento interno de *software* são reconhecidas como ativo quando é possível demonstrar sua intenção e capacidade de concluir o desenvolvimento, mensurando seu custo e a utilização dos *softwares*, de modo que gere benefícios econômicos futuros. Os custos capitalizados de *softwares* desenvolvidos internamente incluem todos os custos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento, deduzido da amortização acumulada gerada durante a vida útil e são testados por *impairment*, caso haja indicativo de perda.

Despesas subsequentes com *softwares* são capitalizadas somente quando aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico a que se referem. Todas as demais despesas são contabilizadas como despesas à medida que são incorridas.

A amortização do ativo intangível é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de dez anos.

m. *Impairment* de ativos não financeiros

Os valores dos ativos não financeiros da Sociedade, exceto créditos tributários, são revistos no mínimo anualmente para determinar se há alguma indicação de perda considerada permanente, que é reconhecida no resultado do período se o valor contábil de um ativo exceder seu valor recuperável.

n. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais - Fiscais e previdenciárias

(i) Ativos contingentes - Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro exigível. Os ativos contingentes cuja expectativa de êxito é provável são divulgados, quando aplicável.

(ii) Passivos contingentes - São constituídos levando em conta: a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, similaridade com processos anteriores, complexidade e no posicionamento dos Tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, devendo ser apenas divulgados em notas explicativas quando individualmente relevantes, e os classificados como remotos não são divulgados.

(iii) Obrigações legais - Fiscais e previdenciárias: decorrem de processos judiciais relacionados a obrigações tributárias, cujo objeto de contestação é sua legalidade ou constitucionalidade, que, independentemente da avaliação acerca da probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.

o. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda da controladora e da BSP Park Estacionamentos e Participações são calculados à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10% sobre a parcela do lucro tributável excedente a R$240 ao ano, e a contribuição social sobre o lucro líquido é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado, a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido. O imposto corrente é o imposto a pagar sobre o lucro tributável ou prejuízo fiscal do exercício calculado, com base nas alíquotas vigentes na data de balanço.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias, entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Todas as demais empresas investidas adotam o regime de lucro presumido. No lucro presumido as alíquotas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido são de 25% e 9%, respectivamente:

Classificação da receita	Percentual presumido
Arrendamento mercantil	32%
Receitas financeiras	100%

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência.

p. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

(i) Receitas de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, desde que o locatário passa a exercer o seu direito de usar o ativo, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas.

(ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção sobre contas a pagar.

(iii) Custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

q. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das informações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço, e na data da aprovação da assembleia geral, se aprovados, são reconhecidos como obrigação no passivo circulante.

r. Determinação do valor justo

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2020, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

Especificamente quanto à divulgação, a Sociedade aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da sociedade.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos.
- **Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis.
- **Nível 3** - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da sociedade à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

A Sociedade faz parte da Organização Bradesco e consequentemente utiliza-se da estrutura de gerenciamento de risco da Organização, administrando seus riscos de forma corporativa. A administração desses riscos contempla políticas e estratégias consideradas adequadas pela sua Administração. A Organização Bradesco possui controles internos que se destinam a garantir que as políticas e estratégias estão sendo cumpridas, de forma que os resultados obtidos estão de acordo com os objetivos definidos pela Administração.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Depósitos bancários de curto prazo	5	6	310	329
Total caixa e equivalentes de caixa	**5**	**6**	**310**	**329**

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Valor justo por meio do resultado (VJR)				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo(i)	137.433	153.598	646.540	653.277
Operação compromissada	184.527	-	184.527	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)(ii)				
Títulos de Renda Fixa - Letras do Tesouro Nacional	89.721	126.605	89.721	126.605
Títulos de Renda Fixa - Letras Financeiras	102.844	100.425	102.844	100.425
Total	**514.525**	**380.628**	**1.023.632**	**880.307**
Circulante	**411.681**	**153.598**	**920.788**	**653.277**
Ativo não circulante	**102.844**	**227.030**	**102.844**	**227.030**

(i) A carteira de aplicações financeiras é composta de fundos de investimento exclusivos que têm como parâmetro a variação das taxas de rentabilidade dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), designado ao valor justo por meio de resultado, resgatáveis a qualquer momento pelo valor atualizado, garantindo liquidez imediata. Os fundos são administrados pela BRAM - Bradesco Asset Management S.A. e consolidados nessas demonstrações contábeis.

(ii) Adicionalmente a sociedade possui letras do tesouro nacional e letras financeiras, classificadas como disponível para venda, designado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

b. Composição das aplicações financeiras por prazo e por título

Apresentamos a seguir a composição das aplicações financeiras por prazo e por título das carteiras dos fundos de investimentos. Os títulos a valor justo por meio do resultado estão apresentados no ativo circulante, independentemente dos prazos de vencimento.

	Controladora - 2020						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor de custo Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	**266.206**	**-**	**7.057**	**48.697**	**321.960**	**322.140**	**(180)**
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	7.057	48.697	55.754	55.934	(180)
Letras do Tesouro Nacional - Operação compromissada	81.679	-	-	-	81.679	81.679	-
Debêntures - Operação compromissada	184.527	-	-	-	184.527	184.527	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	**-**	**-**	**89.721**	**102.844**	**192.565**	**189.962**	**2.603**
Letras do Tesouro Nacional	-	-	89.721	-	89.721	86.664	3.057
Letras Financeiras	-	-	-	102.844	102.844	103.298	(454)
Total	**266.206**	**-**	**96.778**	**151.541**	**514.525**	**512.102**	**2,423**

	Controladora - 2019						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor de custo Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	**56.449**	**-**	**-**	**97.149**	**153.598**	**153.583**	**15**
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	97.149	97.149	97.134	15
Letras do Tesouro Nacional - Operação compromissada	50.805	-	-	-	50.805	50.805	-
Notas do Tesouro Nacional - Operação compromissada	5.644	-	-	-	5.644	5.644	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	**-**	**-**	**-**	**227.030**	**227.030**	**219.024**	**8.006**
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	126.605	126.605	118.631	7.974
Letras Financeiras	-	-	-	100.425	100.425	100.393	32
Total	**56.449**	**-**	**-**	**324.179**	**380.628**	**372.607**	**8.021**

continua

	Consolidado - 2020						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor de custo Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	**568.780**	**-**	**33.196**	**229.091**	**831.067**	**831.915**	**(848)**
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	33.196	229.091	262.287	263.135	(848)
Letras do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	384.253	-	-	-	384.253	384.253	-
Debêntures - Operação compromissada	184.527	-	-	-	184.527	184.527	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	**-**	**-**	**89.721**	**102.844**	**192.565**	**189.962**	**2.603**
Letras do Tesouro Nacional	-	-	89.721	-	89.721	86.664	3.057
Letras Financeiras	-	-	-	102.844	102.844	103.298	(454)
Total	**568.780**	**-**	**122.917**	**331.935**	**1.023.632**	**1.021.877**	**1.755**

	Consolidado - 2019						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor de custo Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	**240.087**	**-**	**-**	**413.190**	**653.277**	**653.214**	**63**
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	413.190	413.190	413.127	63
Letras do Tesouro Nacional - Operação compromissada	216.083	-	-	-	216.083	216.083	-
Notas do Tesouro Nacional - Operação compromissada	24.004	-	-	-	24.004	24.004	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	**-**	**-**	**-**	**227.030**	**227.030**	**219.024**	**8.006**
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	126.605	126.605	118.631	7.974
Letras Financeiras	-	-	-	100.425	100.425	100.393	32
Total	**240.087**	**-**	**-**	**640.220**	**880.307**	**872.238**	**8.069**

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo no início do exercício	**380.628**	**359.509**	**880.307**	**765.514**
(+) Aplicações	675.168	617.085	1.504.661	1.610.173
(-) Resgates	(556.678)	(623.900)	(1.389.823)	(1.551.780)
(+) Ajuste a valor justo	(5.404)	3.379	(5.404)	3.379
(+) Rendimentos	20.811	24.555	33.891	53.021
Saldo no final do exercício	**514.525**	**380.628**	**1.023.632**	**880.307**

d. Desempenho e taxas contratadas

A Administração mensura a rentabilidade de seus investimentos utilizando como parâmetro a variação das taxas de rentabilidade dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Em 2020, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 93,37% (99,78% em 2019) do CDI no acumulado do exercício.

6. Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Consolidado				
	Edificações	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada	Valor Líquido
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2018	**2.237.468**	**706.831**	**90.112**	**(443.565)**	**2.590.846**
Aquisição (i)	355.835	52.498	-	(39.989)	368.344
Adições (ii)	94.373	-	47.727	(33.066)	109.034
Impairment (iii)	(1.957)	(3.462)	-	-	(5.419)
Transferência - *Port Corporate Tower*	6.064	-	(6.064)	-	-
Vendas	(7.346)	(10.148)	(31)	1.378	(16.147)
Reembolsos Sócios	-	-	(409)	-	(409)
Baixas/Ajustes	(354)	(1.196)	-	96	(1.454)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2019	**2.684.083**	**744.523**	**131.335**	**(515.146)**	**3.044.795**
Aquisição (i)	51.000	-	-	-	51.000
Adições (ii)	26.065	-	106.477	(39.559)	92.983
Impairment (iii)	(113)	-	-	-	(113)
Reversão de *impairment*	42	31.139	-	-	31.181
Vendas	(4.202)	(278)	-	1.633	(2.847)
Transferência para ativo circulante mantido para venda	(29.949)	(20.560)	(4)	5.219	(45.294)
Baixas/Ajustes	(831)	-	751	-	(80)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2020	**2.726.095**	**754.824**	**238.559**	**(547.853)**	**3.171.625**

(i) Em 11 de agosto ocorreu a aquisição da participação da TGB Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R$25.500 e em 05 de novembro houve aquisição da participação Niterói Administração e Participação S.A. no montante de R$25.500 ambos se referem ao imóvel da Rua Visconde de Pirajá, 295 - RJ, pertencente a filial BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.

(ii) As adições referem-se aos gastos incorridos com regularizações, exigências legais, impostos, reparos e manutenções que representem melhoria, aumento da capacidade ou de vida útil, sendo formadores de custo da propriedade.

(iii) A Sociedade efetuou o teste de recuperação ao valor recuperável das propriedades para investimentos e foram identificados indicativos de perda ao valor recuperável principalmente dos imóveis da Rua Estância, 108, no montante de R$108 referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.

As obras em andamento referem-se aos custos diretamente atribuíveis a construções de imóveis, substancialmente relacionado aos imóveis localizado em São Paulo-SP, bairro da Barra Funda, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda. e Bairro do Brooklin Av. Santo Amaro, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.. A Administração da Sociedade tem expectativa de conclusão das obras, e posterior início de sua utilização para geração de receita de aluguel, no segundo semestre de 2021.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Sociedade decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico reduzido por depreciação e perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A taxa de depreciação está sendo calculada com base na vida útil remanescente individual de cada propriedade, aplicada sobre o valor residual do ativo e foi estipulada baseada nos laudos de avaliação de avaliadores independentes.

Em 31 de dezembro de 2020 os investimentos destinados para renda da Sociedade correspondem a mais de 830 imóveis destinados a aluguel e a avaliação correspondente ao valor de mercado monta a R$8.764.735 (R$8.536.588 em 2019). Para a mensuração do valor justo dos imóveis foi considerada a avaliação patrimonial elaborada por avaliadores independentes.

Conforme o CPC 28, nossos avaliadores independentes estimaram o valor justo das propriedades da Sociedade, apurando de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – (ABNT), utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises, dependendo da característica de cada imóvel foi aplicada a técnica para mensuração a valor justo o fluxo de caixa descontado para alguns ativos, classificados como nível 3 e para outros a avaliação a valor de mercado com base em transações similares, classificados como nível 2.

7. Participações Societárias

a. Informações contábeis das controladas diretas

	Capital Social	Percentual de participação	Total de Ativo	Total de Passivo	Patrimônio Líquido	Total de Receitas	Resultado Líquido do Periodo
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	27.191	99,99	28.951	249	28.702	8.462	6.894
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	31.664	99,99	33.217	250	32.967	8.404	6.792
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	60.592	99,99	64.533	156	64.378	4.082	723
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	255.083	99,99	270.053	724	269.329	24.330	14.635
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	9.303	99,99	13.090	196	12.520	5.177	3.884
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	60.944	99,99	72.136	832	71.304	21.368	17.752
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	102.827	99,99	122.944	788	122.156	30.086	25.430
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	39.671	99,99	77.695	391	77.304	14.007	10.958
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	27.300	99,99	58.858	666	58.192	14.932	11.655
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	29.006	99,99	49.988	1.228	48.760	30.959	25.248
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	30.000	99,99	46.258	875	45.383	28.491	23.641
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.247	99,99	5.256	51	5.205	43	10
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.751	99,99	18.635	6.499	12.136	1.110	(241)
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	125.823	99,99	146.577	410	146.167	13.713	8.175
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	13.500	99,99	25.200	559	24.641	16.245	13.586
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	46.204	99,99	57.926	605	57.322	18.346	14.962
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	108.077	99,99	130.146	1.359	128.747	44.242	34.902
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	45.680	99,99	61.859	929	60.930	31.068	24.921
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	9.947	99,99	26.626	955	25.672	26.109	22.164
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	11.800	99,99	19.600	1.578	18.021	12.416	10.028
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	4.280	99,99	8.698	143	8.555	3.895	3.243
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	13.979	99,99	16.687	43	16.644	1.467	1.072
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	226.610	99,99	260.296	530	259.766	8.040	28.398
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	5.144	99,99	9.245	90	9.156	2.523	2.107
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	18.202	99,99	13.302	3	13.299	8	(382)
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	2.705	99,99	6.135	15	6.120	1.446	791
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	1.250	99,99	3.077	31	3.046	949	811
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	3.380	99,99	9.606	149	9.457	4.035	3.418
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	2.012	99,99	4.825	49	4.776	1.441	1.218
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	11.836	99,99	14.038	45	13.993	1.163	915
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.537	99,99	7.957	77	7.880	2.177	1.818
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	51.566	99,99	110.872	662	106.720	6.321	(1.524)
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	2.285	99,99	4.463	28	4.435	896	765
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	5.450	99,99	9.579	91	9.487	2.546	2.133
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.547	99,99	6.463	13	6.450	441	250
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	4.000	99,99	7.259	77	7.182	2.190	1.851
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	1.940	99,99	3.998	21	3.977	702	601
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	35.132	99,99	179.060	2.577	176.483	386	(2.268)
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda	1.990	99,99	3.656	23	3.634	767	664
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	3.600	99,99	6.560	52	6.508	1.525	1.285
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	2.200	99,99	4.881	46	4.835	1.302	1.110
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	4.519	99,99	7.342	67	7.275	1.915	1.608
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	3.540	99,99	6.048	48	6.000	1.437	1.218
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	92.253	99,99	110.679	2.298	108.381	242	(2.023)
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.080	99,99	3.604	29	3.575	918	789
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	3.450	99,99	4.924	29	4.895	933	792
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	5.400	99,99	8.359	71	8.288	2.022	1.703
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	3.000	99,99	6.571	152	6.420	2.704	1.768
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	19.976	99,99	27.497	2.098	25.399	1.523	354
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.170	99,99	3.902	36	3.866	1.117	956
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	4.000	99,99	6.713	50	6.663	1.528	1.292
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	4.350	99,99	10.096	395	9.701	3.560	3.021
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	4.280	99,99	6.373	41	6.332	1.256	1.055
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	4.450	99,99	8.073	70	8.003	2.004	1.694
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	4.220	99,99	7.731	81	7.649	2.308	1.958
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	3.220	99,99	6.777	54	6.723	1.678	1.425
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.650	99,99	7.298	85	7.213	2.348	1.992
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.070	99,99	3.502	27	3.475	875	750
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.220	99,99	2.350	15	2.335	527	453
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	3.000	99,99	4.442	19	4.423	655	568
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	5.350	99,99	7.918	56	7.862	1.619	1.382
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	4.436	99,99	7.244	66	7.178	1.878	1.597
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	2.350	99,99	4.082	30	4.052	946	810
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	2.530	99,99	3.733	22	3.711	716	618
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	6.000	99,99	8.407	62	8.345	1.784	1.435
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	4.971	99,99	8.168	75	8.093	2.131	1.803
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	764	99,99	1.763	6	1.757	226	192
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	4.047	99,99	6.303	44	6.259	1.324	1.126
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	2.476	99,99	4.162	50	4.111	1.469	1.227
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	6.238	99,99	16.080	239	15.841	6.381	5.364
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	1.930	99,99	3.139	23	3.116	764	661
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	3.400	99,99	4.922	31	4.892	982	820
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.045	99,99	3.692	31	3.661	986	842
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	3.448	99,99	5.208	53	5.155	1.535	1.288
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	25.212	99,99	26.638	27	26.611	892	559
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	2.300	99,99	6.105	97	6.008	2.674	2.275
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	55.930	51,50	17.494	1.339	16.155	7	(324)
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.360	99,99	3.029	60	2.969	586	510
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.432	99,99	3.834	16	3.817	557	487
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	3.000	99,99	5.065	31	5.034	951	802
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.458	99,99	2.485	6	2.479	283	(124)
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	24.567	99,99	25.120	88	25.033	2.705	1.531
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	69.491	99,99	72.743	178	72.565	6.065	4.643
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	2.308	99,99	3.663	45	3.618	1.208	1.005
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	77.100	99,99	79.338	308	79.030	10.274	7.918
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	25.784	99,99	27.891	357	27.534	11.550	9.396
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	13.979	99,99	17.824	112	17.712	3.059	2.488
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	2.939	99,99	4.485	47	4.439	1.387	1.163
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	15.340	99,99	16.618	40	16.577	1.211	894
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	19.593	99,99	22.797	204	22.593	7.207	6.019
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	5.790	99,99	9.627	142	9.485	3.563	2.725
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	33.229	99,99	36.379	232	36.147	8.105	6.632
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	9.824	99,99	15.920	204	15.716	5.463	4.505
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	99,99	34.181	523	33.658	19.292	14.637
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	532.095	99,99	564.931	2.315	562.615	37.944	17.741
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	2.391	99,99	10.497	61	10.437	1.804	1.543
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	27.292	99,99	33.503	166	33.337	5.524	2.673
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	4.607	25	4.582	479	(128)
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	6	99,99	2	-	2	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	61.798	99,99	87.592	1.162	86.430	29.182	23.489
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	42.611	99,99	45.915	870	45.044	18.310	12.767
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	55.535	99,99	58.901	637	58.264	20.413	16.690
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	9.983	99,99	16.359	50	16.309	1.852	1.141
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.164	99,99	9.852	31	9.821	881	838
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	6.737	99,99	8.293	25	8.268	807	649
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.240	99,99	9.174	17	9.157	572	470
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	3.922	99,99	5.047	19	5.028	620	489
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	6.939	99,99	7.878	8	7.870	575	451
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	6.901	99,99	7.531	3	7.527	26	(118)
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.058	99,99	5.984	16	5.968	501	400
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	15.872	99,99	19.501	123	19.378	3.385	2.683
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	6.378	99,99	8.244	30	8.213	934	774
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	4.911	99,99	5.923	17	5.906	595	427
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.569	99,99	6.099	10	6.090	358	158
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.400	99,99	5.310	16	5.294	547	386
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	4.650	99,99	5.347	11	5.336	370	292
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.306	99,99	4.730	11	4.719	349	267
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.131	99,99	4.893	16	4.877	642	488
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.287	99,99	5.286	15	5.271	504	419
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.558	99,99	3.223	12	3.212	396	291

continua

BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	3.869	99,99	4.920	16	4.904	545	439
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	3.699	99,99	4.601	14	4.587	460	377
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.449	99,99	4.183	12	4.172	384	318
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.608	99,99	6.279	108	6.171	364	251
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	600	99,99	629	2	627	16	8
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	300	99,99	313	-	313	8	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	300	99,99	314	-	314	8	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	59.906	99,99	63.684	236	63.449	7.911	5.815
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	1.200	99,99	1.261	1	1.261	32	22
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	150	99,99	155	-	155	4	1
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	1.100	99,99	1.156	1	1.155	29	20
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	500	99,99	525	-	525	13	8
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	1.800	99,99	1.896	1	1.895	48	34
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	250	99,99	261	-	261	7	3
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	300	99,99	314	-	314	8	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	400	99,99	419	-	419	10	6
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	400	99,99	419	-	419	10	6
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	300	99,99	313	-	313	8	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	5.951	99,99	6.698	20	6.678	644	527
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	6.243	99,99	6.454	10	6.445	336	204

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2019	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2020
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	12.250	15.459	(900)	2.999	29.808	-	(8.000)	6.894	28.702
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	3.833	27.850	(24)	2.493	34.152	-	(7.976)	6.792	32.968
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	65.717	-	(4.520)	2.465	63.662	-	(7)	723	64.378
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	283.887	-	(21.236)	15.043	277.694	-	(23.000)	14.635	269.329
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	29.513	(10.336)	(22.500)	27.996	24.673	-	(16.037)	3.884	12.520
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	94.920	(20.721)	(21.500)	24.853	77.552	-	(24.000)	17.752	71.304
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	75.266	48.800	(17.000)	21.660	128.726	-	(32.000)	25.429	122.155
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	113.459	(21.829)	(29.000)	20.716	83.346	-	(17.000)	10.958	77.304
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	64.087	(17.301)	(5.165)	14.916	56.537	-	(10.000)	11.655	58.192
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	52.627	995	(26.000)	27.891	55.513	-	(32.000)	25.248	48.761
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	69.920	(17.723)	(32.000)	30.545	50.742	-	(29.000)	23.641	45.383
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.146	-	-	48	5.194	-	-	10	5.204
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.843	-	(5)	538	12.376	-	-	(241)	12.135
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	138.511	4.500	(77)	8.057	150.991	-	(13.000)	8.175	146.166
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	65.562	(32.440)	(30.000)	26.933	30.055	-	(19.000)	13.586	24.641
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	43.547	10.313	(11.500)	13.000	55.360	-	(13.000)	14.962	57.322
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	121.201	12.832	(29.000)	35.812	140.845	-	(47.000)	34.902	128.747
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	62.825	5.079	(25.000)	27.106	70.010	-	(34.000)	24.920	60.930
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	54.062	(23.053)	(24.000)	27.498	34.507	-	(31.000)	22.164	25.671
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	18.721	-	(9.000)	9.272	18.993	-	(11.000)	10.028	18.021
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	8.183	-	(63)	3.192	11.312	-	(6.000)	3.243	8.555
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	14.492	-	(10)	1.100	15.582	-	(10)	1.072	16.644
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	235.393	-	(15.083)	11.329	231.639	-	(270)	28.398	259.767
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	5.223	-	(17)	1.863	7.069	-	(20)	2.107	9.156
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	17.303	500	-	(4.622)	13.181	500	-	(382)	13.299
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	2.012	1.800	(8)	1.533	5.337	-	(8)	791	6.120
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	1.476	-	(7)	775	2.244	-	(8)	811	3.047
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	6.101	-	(2.999)	2.970	6.072	-	(32)	3.418	9.458
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	2.416	-	(11)	1.164	3.569	-	(12)	1.218	4.775
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	12.236	-	(8)	858	13.086	-	(9)	915	13.992
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	6.517	-	(2.500)	2.061	6.078	-	(17)	1.818	7.879
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	58.345	-	(4.000)	3.899	58.244	50.000	-	(1.524)	106.720
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	3.870	-	(1.008)	816	3.678	-	(7)	765	4.436
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	9.702	-	(4.500)	2.172	7.374	-	(20)	2.133	9.487
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.866	-	(3)	339	6.202	-	(2)	250	6.450
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	7.300	-	(3.800)	1.848	5.348	-	(18)	1.851	7.181
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	2.811	-	(5)	576	3.382	-	(6)	601	3.977
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	36.971	81.500	(3)	282	118.750	60.000	-	(2.268)	176.482
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	3.245	-	(1.007)	738	2.976	-	(6)	664	3.634
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	6.439	-	(2.512)	1.309	5.236	-	(12)	1.285	6.509
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	3.851	-	(1.008)	893	3.736	-	(11)	1.110	4.835
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	7.872	-	(4.000)	1.811	5.683	-	(15)	1.608	7.276
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	5.407	-	(1.999)	1.386	4.794	-	(12)	1.218	6.000
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	6.916	28.800	(7)	694	36.403	74.000	-	(2.023)	108.380
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	3.816	-	(1.999)	978	2.795	-	(7)	789	3.577
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	4.590	-	(1.300)	820	4.110	-	(8)	792	4.894
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	9.727	-	(5.001)	1.874	6.600	-	(16)	1.703	8.287
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	5.437	-	(3.021)	2.252	4.668	-	(17)	1.768	6.419
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	24.211	-	(9)	846	25.048	-	(3)	354	25.399
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	3.958	-	(2.000)	961	2.919	-	(9)	956	3.866
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	6.084	-	(2.000)	1.300	5.384	-	(12)	1.292	6.664
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	7.296	-	(3.499)	2.912	6.709	-	(29)	3.021	9.701
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	6.632	-	(2.499)	1.154	5.287	-	(10)	1.055	6.332
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	7.627	-	(3.000)	1.697	6.324	-	(16)	1.694	8.002
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	7.748	-	(4.000)	1.962	5.710	-	(19)	1.958	7.649
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	6.055	-	(2.517)	1.773	5.311	-	(14)	1.425	6.722
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	6.798	-	(3.518)	1.960	5.240	-	(19)	1.992	7.213
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	3.312	-	(1.301)	720	2.731	-	(7)	750	3.474
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	2.288	-	(904)	503	1.887	-	(4)	453	2.336
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	5.384	-	(2.206)	683	3.861	-	(5)	568	4.424
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	9.710	-	(4.799)	1.584	6.495	-	(13)	1.382	7.864
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	7.218	-	(3.300)	1.679	5.597	-	(15)	1.597	7.179
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	4.315	-	(1.900)	834	3.249	-	(8)	810	4.051
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	3.941	-	(1.400)	558	3.099	-	(6)	618	3.711
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	10.805	-	(5.199)	1.318	6.924	-	(14)	1.435	8.345
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	8.542	-	(3.900)	1.666	6.308	-	(17)	1.803	8.094
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	1.369	-	(2)	199	1.566	-	(2)	192	1.756
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	6.491	-	(2.500)	1.154	5.145	-	(11)	1.126	6.260
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	4	2.470	(4)	427	2.897	-	(12)	1.227	4.112
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	11.452	-	(6.000)	5.077	10.529	-	(51)	5.364	15.842
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	3.002	-	(1.200)	660	2.462	-	(6)	661	3.117
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	6.107	-	(3.000)	973	4.080	-	(8)	820	4.892
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	3.685	-	(1.800)	942	2.827	-	(8)	842	3.661
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	4	3.442	(4)	438	3.880	-	(12)	1.288	5.156
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	28.669	-	(3.200)	589	26.058	-	(5)	559	26.612
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	4.246	-	(3.000)	2.509	3.755	-	(22)	2.275	6.008
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	6.728	968	-	775	8.471	500	-	(167)	8.804
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.978	-	(5)	491	2.464	-	(5)	510	2.969
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.877	-	(4)	463	3.336	-	(5)	487	3.818
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	5.431	-	(2.008)	817	4.240	-	(8)	802	5.034
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	2.354	-	(1)	251	2.604	-	-	(124)	2.480
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	23.898	-	-	(392)	23.506	-	(4)	1.531	25.033
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	71.571	-	(4.000)	4.350	71.921	-	(4.000)	4.643	72.564
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	4	2.302	(3)	319	2.622	-	(10)	1.005	3.617
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	80.641	-	(7.000)	7.472	81.113	-	(10.000)	7.918	79.031
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	4	25.778	(31)	3.357	29.108	-	(10.968)	9.396	27.536
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	12.115	2.672	(711)	1.171	15.247	-	(24)	2.488	17.711
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	4	2.933	(4)	354	3.287	-	(11)	1.163	4.439
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	6.279	9.072	(4)	346	15.693	-	(8)	894	16.579
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	4	19.587	(20)	2.003	21.574	-	(5.000)	6.019	22.593
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	4	5.784	(11)	1.008	6.785	-	(26)	2.725	9.484
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	4	33.223	(23)	2.311	35.515	-	(6.000)	6.632	36.147
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	4	9.818	(15)	1.447	11.254	-	(43)	4.505	15.716
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	35.559	-	(10.500)	11.962	37.021	-	(18.000)	14.637	33.658
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	392.314	164.386	(131)	16.174	572.743	-	(27.870)	17.741	562.614
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	3.185	5.291	(4)	437	8.909	-	(15)	1.543	10.437
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	9.104	19.543	(20)	2.062	30.689	-	(25)	2.673	33.337
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.525	-	(3)	188	4.710	-	-	(128)	4.582
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	4	-	-	(1)	3	-	-	(1)	2
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	29.005	33.557	(82)	8.603	71.083	-	(8.141)	23.489	86.431
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	8.546	34.320	(42)	4.411	47.235	-	(14.958)	12.767	45.044
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	18.502	37.770	(60)	6.302	62.514	-	(20.940)	16.690	58.264
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	109.405	(88.088)	(17.864)	11.726	15.179	-	(11)	1.141	16.309
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.330	-	(6)	667	8.991	-	(8)	838	9.821
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	7.018	-	(6)	612	7.624	-	(6)	649	8.267
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.254	-	(4)	441	8.691	-	(4)	470	9.157
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	4.092	-	(4)	456	4.544	-	(5)	489	5.028
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	7.051	-	(4)	376	7.423	-	(4)	451	7.870
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	7.153	-	(6)	498	7.645	-	-	(118)	7.527
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.200	-	(5)	376	5.571	-	(4)	400	5.967
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	703	15.172	(8)	854	16.721	-	(25)	2.683	19.379
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	6.718	-	(7)	736	7.447	-	(7)	774	8.214
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	5.089	-	(4)	398	5.483	-	(4)	427	5.906
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.684	-	(3)	252	5.933	-	(2)	158	6.089
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.559	-	(2)	356	4.913	-	(4)	386	5.295
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	4.774	-	(3)	275	5.046	-	(3)	292	5.335
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.275	-	(1)	181	4.455	-	(3)	267	4.719
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.381	-	-	14	4.395	-	(5)	488	4.878
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.467	-	(4)	393	4.856	-	(4)	419	5.271
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.629	-	(3)	297	2.923	-	(3)	291	3.211
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	4.057	-	(4)	416	4.469	-	(4)	439	4.904
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	3.863	-	(3)	354	4.214	-	(4)	377	4.587
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.511	-	(3)	349	3.857	-	(3)	318	4.172
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.689	-	(2)	236	5.923	-	(2)	251	6.172
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	-	600	-	19	619	-	-	8	627
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	-	300	-	9	309	-	-	4	313
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	-	300	-	9	309	-	-	4	313
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	-	59.906	(26)	2.754	62.634	-	(5.000)	5.815	63.449
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	-	1.200	-	39	1.239	-	-	22	1.261
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	-	150	-	4	154	-	-	1	155
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	-	1.100	-	36	1.136	-	-	20	1.156
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	-	500	-	16	516	-	-	8	524
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	-	1.800	(1)	62	1.861	-	-	34	1.895
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	-	250	-	8	258	-	-	3	261
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	-	300	-	9	309	-	-	4	313
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	-	400	-	13	413	-	-	6	419
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	-	400	-	13	413	-	-	6	419
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	-	300	-	9	309	-	-	4	313
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	-	5.951	(2)	207	6.156	-	(5)	527	6.678
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	-	6.243	-	-	6.243	-	(2)	204	6.445
Total	**3.008.913**	**514.725**	**(475.624)**	**521.980**	**3.569.994**	**185.000**	**(505.103)**	**526.163**	**3.776.054**

continua

8. Valores a receber

a. Contas e aluguéis a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Benfeitorias a receber	-	-	15.522	15.314
Linearização de aluguéis	-	-	32.142	28.843
Aluguéis a receber	-	-	18.974	8.916
Venda de imóveis	-	-	471	1.401
Adiantamento a fornecedores	-	-	9.232	3.068
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(8.992)	(5.564)
IPTU e condomínios a recuperar	-	-	3.008	5.022
Depósito judicial	-	-	3.508	-
Outros	177	134	1.993	4.398
Total	**177**	**134**	**75.858**	**61.398**
Circulante	**177**	**134**	**71.518**	**60.547**
Ativo não circulante	**-**	**-**	**4.340**	**851**

b. Aluguéis mínimos contratados

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Dentro de um ano	-	-	669.910	631.460
Após um ano, mas menos de cinco anos	-	-	3.305.917	2.921.500
Mais de cinco anos	-	-	4.342.791	3.817.203
Total	**-**	**-**	**8.318.618**	**7.370.163**

9. Créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Tributos diferidos	27.651	21.900	27.912	22.023
IRRF sobre aplicações financeiras	834	-	960	-
PIS/COFINS a recuperar	-	-	45	75
IRPJ/CSLL a recuperar	13.781	19.973	14.040	20.145
Total	**42.266**	**41.873**	**42.957**	**42.243**
Circulante	**37.069**	**36.895**	**37.751**	**37.256**
Ativo não circulante	**5.197**	**4.978**	**5.206**	**4.987**

10. Obrigações a pagar

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por fornecedores, passivo de arrendamento e remunerações por desempenho.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Gratificações a pagar	14.071	13.755	14.071	13.755
Passivo de arrendamento(i)	6.455	8.766	11.207	15.233
Fornecedores	94	45	5.559	11.080
Retenções contratuais	-	-	3.381	7.704
Compradores de imóveis	-	-	1.278	1.278
Provisão de PLR	978	650	978	650
Provisão com publicações	237	237	316	290
Provisões cíveis	-	-	3.904	-
Férias a pagar	823	685	823	685
Depósitos não identificados	-	-	990	850
Receitas futuras	-	-	1.186	1.480
Outras contas a pagar	307	727	3.970	2.565
Total	**26.407**	**28.307**	**47.663**	**55.570**

(i) IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil

A Companhia efetuou a análise de seus contratos de arrendamento mercantil de forma a identificar as variações no reconhecimento do arrendamento mercantil. Para o cálculo, foi considerada uma taxa de desconto nominal de 9% a.a.

A Companhia apresenta, no quadro abaixo, para fins de comparação, os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial:

	Controladora Ajustes IFRS 16		Consolidado Ajustes IFRS 16	
	2020	2019	2020	2019
Ativo Circulante antes IFRS 16	360.737	191.525	1.004.471	769.882
Ativo Direito de uso	6.455	8.766	11.207	15.233
Ativo Não Circulante	3.977.860	3.805.460	3.378.110	3.281.494
Total Ativo após IFRS 16	**4.345.052**	**4.005.751**	**4.393.788**	**4.066.609**
Passivo Circulante antes IFRS 16	21.682	23.056	58.317	69.939
Passivo de arrendamento	6.455	8.766	11.207	15.233
Patrimônio Líquido	4.316.915	3.973.930	4.316.915	3.973.930
Total Passivo após IFRS 16	**4.345.052**	**4.005.751**	**4.393.788**	**4.066.609**

11. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Sociedade é de R$2.141.313 (em 2019 R$2.141.313), está dividido em 1.343.780.325 (em 2019 1.343.780.325), ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal.

	2020	2019
Acionista	**Quantidade de ações ON**	**Quantidade de ações ON**
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	1.343.780.325	1.343.780.325
Total	**1.343.780.325**	**1.343.780.325**

Política de Reinvestimento de Lucros e Política de Distribuição de Dividendos

Os acionistas da BSP Empreendimentos Imobiliários, em cada exercício, terão direito a receber, a título de dividendos, o mínimo obrigatório de 1% do lucro líquido, de acordo com Estatuto Social.

O saldo do lucro líquido, verificado após as distribuições previstas no Estatuto Social, terá a destinação proposta pela Diretoria e deliberada pela Assembleia Geral, podendo ser destinado 100% à Reserva de Lucros - Estatutária, até atingir o limite de 95% do valor do capital social integralizado, visando à manutenção de margem operacional compatível com o desenvolvimento das operações ativas da Sociedade.

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	496.550	482.862
Constituição de reserva legal	(24.827)	(24.143)
Base de cálculo dos dividendos	471.723	458.719
Dividendos mínimos no exercício	-	-
Percentagem sobre o lucro líquido do exercício	**1%**	**1%**
Constituição de reservas estatutárias	(321.723)	(208.719)
Dividendos pagos sobre o resultado (i)	(150.000)	(250.000)

(i) Conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de dezembro de 2020, foi aprovada a proposta da Diretoria para pagamento de dividendos à Bradesco SegPrev Investimentos Ltda., única acionista da Sociedade, no valor de R$150.000, sendo pagos em 28 de dezembro de 2020.

12. Imposto de renda e contribuição social

Reconciliação da alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social.

	Controladora	
	2020	2019
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	490.799	468.482
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(166.872)	(159.284)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	178.564	176.229
- Efeito das demais adições e exclusões	(5.941)	(2.565)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	**5.751**	**14.380**
Alíquota efetiva	**(1,172%)**	**(3,069%)**

	Consolidado	
	2020	2019
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	564.696	553.647
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(191.997)	(188.240)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores:	123.695	118.185
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	129.560	120.750
- Efeito das demais adições e exclusões	(5.865)	(2.565)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	**(68.302)**	**(70.055)**
Alíquota efetiva	**(12,10%)**	**(12,65%)**

13. Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	594.489	578.127
Receita de aluguel com terceiros	-	-	58.929	51.666
Deduções PIS e COFINS	-	-	(24.965)	(24.373)
Total	**-**	**-**	**628.453**	**605.420**

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com pessoal próprio	(52.839)	(71.413)	(58.386)	(71.413)
Serviços prestados por terceiros	(557)	(462)	(1.400)	(2.601)
Despesas com locomoção	(137)	(425)	(137)	(425)
Outras despesas administrativas	(1.018)	(975)	(1.200)	(1.416)
Total	**(54.551)**	**(73.275)**	**(61.123)**	**(75.855)**

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Serviços prestados por terceiros	472	(3.069)	(7.535)	(7.408)
Aluguéis e condomínios	(1.225)	(797)	(2.538)	(672)
PIS/COFINS	(990)	(1.183)	-	-
Despesas com publicações	(240)	(275)	(384)	(438)
Impairment (i)	-	-	30.983	(5.419)
Despesas operacionais (ii)	(1)	(288)	(22.428)	(8.397)
Total	**(1.984)**	**(5.612)**	**(1.901)**	**(22.334)**

(i) Houve reversão de *impairment* no montante de R$31.181, substancialmente refere-se ao Centro Administrativo - Tower, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, no valor de R$29.933 e provisão de R$198.

(ii) Refere-se substancialmente a despesas com vacância de R$17.410 (em 2019 R$5.649).

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas com aplicação financeira	20.811	24.555	33.904	53.021
Outras receitas financeiras	471	874	815	1.707
Outras despesas financeiras	(111)	(40)	(231)	(843)
Total	**21.171**	**25.389**	**34.488**	**53.885**

14. Transações entre partes relacionadas

A Sociedade, em conjunto com suas controladas, compartilha as estruturas e os custos corporativos gerenciais e operacionais.

	Consolidado			
	Ativo/(Passivos)		Receita	
	2020	2019	2020	2019
Disponibilidades:	**308**	**329**	**-**	**-**
Banco Bradesco S.A.	308	329	-	-
Títulos de Renda Fixa - Fundos de Investimentos - Exclusivo	**646.540**	**653.277**	**-**	**-**
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	646.540	653.277	-	-
Receita com Fundo de Investimento	**-**	**-**	**15.837**	**42.182**
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	-	-	15.837	42.182
Receitas com estacionamento	**-**	**-**	**52**	**7**
Banco Bradesco S.A.	-	-	37	3
Bradesco Seguros S.A.	-	-	10	4
Novamed.	-	-	10	-
Receitas com aluguéis: (Bruta).	**-**	**-**	**594.489**	**578.127**
Banco Bradesco S.A.	-	-	499.111	499.489
Bradesco Seguros S.A.	-	-	49.740	42.417
Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros	-	-	10.155	8.264
Bradesco Saúde S.A.	-	-	20.015	15.416
Finasa Promotora S.A.	-	-	378	369
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	6.149	5.524
Outros	-	-	8.941	6.648
Total	**646.848**	**653.606**	**610.378**	**620.316**

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

- Na AGO de 27 de abril de 2020, o montante global anual da remuneração dos Administradores foi definido no montante de R$59.290, dos quais R$31.200 como remuneração fixa e variável, R$6.240 como contribuições ao INSS, conforme determina o Estatuto Social.
- A verba destinada a custear Planos de Previdência Complementar aberta dos Administradores ficou definida no montante de R$21.850, dentro do Plano de Previdência destinado aos Funcionários e Administradores.

Benefícios de curto prazo aos administradores	2020	2019
Proventos	19.620	31.142
Encargos sociais	3.924	6.228
Plano de previdência privada	20.180	19.014
Total	**43.724**	**56.384**

A Sociedade não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para seu pessoal-chave da Administração.

15. Contingências

Atualmente, a sociedade não possui ações tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. Para ações judiciais cíveis, foi provisionado o valor de R$3.904 como perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis de ações cíveis monta R$6.118 (em 2019 R$3.017).

16. Instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Sociedade não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito que, na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Classificação dos instrumentos financeiros:

Instrumento financeiro	**Categorias**
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado (VJR) e Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado

Hierarquia do valor justo

			2020
Descrição	**Nível da hierarquia**	**Controladora**	**Consolidado**
Letras Financeiras do Tesouro	1	55.754	262.287
Notas do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	81.679	384.253
Debêntures - Operação Compromissada	2	184.527	184.527
Letras do Tesouro Nacional	1	89.721	89.721
Letras Financeiras	3	102.844	102.844

			2019
Descrição	**Nível da hierarquia**	**Controladora**	**Consolidado**
Letras Financeiras do Tesouro	1	97.149	413.190
Notas do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	5.643	24.004
Letras do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	50.806	216.083
Letras do Tesouro Nacional	1	126.605	126.605
Letras Financeiras	3	100.425	100.425

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são classificados no Nível 1, preços cotados em mercados.

Análise de sensibilidade

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas por variações de índices de inflação (IGP-M) referente aos aluguéis futuros a receber e variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI referente às aplicações financeiras. Com base no relatório FOCUS com a projeção do CDI para o ano de 2021 e este definido como o cenário provável, foram calculados cenários decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos indexados, que apresentam a seguinte sensibilidade quanto à rentabilidade:

Em 31 de dezembro de 2020	**Saldo Consolidado**	**Queda de 50%**	**Queda de 25%**	**Cenário Provável**
CDI		5,45%	8,18%	10,90%
Aplicações	1.023.632	55.788	83.733	111.576

17. Seguros

A Sociedade possui política definida para assegurar as suas obras em andamento, alinhadas com as práticas de mercado, as contratações das apólices são para riscos de engenharia e responsabilidade civil. As propriedades para investimento não possuem seguros, sendo a responsabilidade da contratação dos locatários.

18. Outras Informações - Covid

Desde o dia 11 de março de 2020 foi decretado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) estado de pandemia em razão da Covid-19, que teve origem na China no final de 2019 e se espalhou pelo mundo, resultando no aumento significativo nas restrições de viagens nacionais e internacionais, paralisação de diversos negócios e serviços em praticamente todos os países, ordens governamentais de isolamento social para retardar a propagação do vírus, dentre outras restrições, gerando um ambiente de forte volatilidade financeira e aumento das incertezas, além da instabilidade social, econômica e laboral. A pandemia de Covid-19 trouxe grandes desafios e incertezas ao mundo todo, sendo considerada a maior pandemia já vista, segundo a OMS. A crise provocada pela decretação da pandemia não gerou impacto significativo na Instituição.

DIRETORIA

Domingos Figueiredo de Abreu
Diretor-Presidente

Luiz Carlos Brandão Cavalcanti Junior
Diretor-Gerente

Ivan Luiz Gontijo Júnior
Diretor Vice-Presidente

Jair de Almeida Lacerda Júnior
Diretor-Gerente

Luiz Carlos Angelotti
Diretor-Gerente

Vinícius Marinho da Cruz
Diretor

Fernando Fernandez Netto
Contador
CRC - 1SP234779-O

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e aos Diretores da
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.
Barueri - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BSP Empreendimentos Imobiliários 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, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório dos auditores independentes

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades 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.

Responsabilidades dos auditores 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.
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 manterem 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 negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Osasco, 25 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP-028567/F

Carlos Massao Takauthi
Cotador - CRC 1SP206103/O-4