



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 2018, 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 2018, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros, uma das principais empresas de propriedades comerciais de renda do Brasil, avançou em sua estratégia de maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, evoluindo a participação de imóveis da Sociedade ocupada por terceiros, além de consolidar o 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 2018, receita líquida de R\$ 602,658 milhões (R\$ 553,871 milhões no exercício de 2017), oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou, no exercício de 2018, Lucro Líquido de R\$ 458,517 milhões, (R\$ 445,730 milhões no exercício de 2017), aumento de 3% em relação a 2017. O EBITDA totalizou R\$ 498,271 milhões.

Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão classificadas nas 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).

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 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 diretrizes 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 Objectives 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, ao Comitê de Controles Internos e *Compliance* e ao Comitê de Auditoria, ambos da Organização Bradesco.

Compliance

O Grupo Bradesco Seguros possui um programa de integridade alinhado aos requisitos da Lei 12.846/13, reforçando o compromisso com a transparência e incentivo à conduta ética na condução dos negócios, princípios constantes no Código de Conduta Ética da Organização Bradesco e Setoriais. Os canais de denúncia aos funcionários e ao público externo se mantêm disponíveis para receber relatos de indícios de práticas ilícitas ou irregulares.

O Grupo mantém o compromisso contínuo de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento ao Terrorismo, aprimorando os controles existentes de detecção de situações suspeitas, realizando a devida comunicação ao Conselho de Atividades Financeiras (COAF), apoiando outros esforços governamentais locais e internacionais contra possíveis situações criminosas e assegurando o atendimento às regulamentações pertinentes.

O Grupo Bradesco Seguros, do qual a BSP Empreendimentos Imobiliários faz parte, possui uma estrutura de 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

Reafirmando o compromisso pela disponibilidade, integridade e confidencialidade das informações organizacionais e dos clientes e diante dos desafios da era digital das informações, além de garantir a segurança dos dados, uma governança e gestão da informação mais robusta e fortalecida tem sido um dos focos de atuação do Grupo Bradesco Seguros, alinhada com as novas regulamentações nacionais e internacionais que abrangem o tema.

Agradecimentos

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

São Paulo, SP, 30 de janeiro de 2019.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Circulante		271.683	278.112	730.194	876.853
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	26	262	6.744
Aplicações financeiras	5	246.698	254.041	652.703	837.511
Valores a receber	8	188	335	36.258	8.689
Dividendos a receber		812	581	-	-
Créditos tributários	9	23.980	22.806	23.949	23.049
Estoque		-	-	16.020	-
Outros ativos		-	323	1.002	860
Ativo não circulante		3.126.960	2.449.250	2.711.264	1.884.186
Aplicações financeiras	5	112.811	99.652	112.811	99.652
Créditos tributários	9	911	309	1.103	566
Valores a receber	8	-	-	1.711	1.757
Outros ativos		-	425	-	425
Investimentos		3.008.913	2.342.989	2.590.846	1.775.265
Participações societárias		3.008.913	2.342.989	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	2.590.846	1.775.265
Imobilizado		17	29	364	425
Máquinas e equipamentos		68	68	1.276	1.272
Depreciação acumulada		(51)	(39)	(912)	(847)
Intangível		4.308	5.846	4.429	6.096
Outros intangíveis		9.007	9.631	9.519	10.199
Amortização acumulada		(4.699)	(3.785)	(5.090)	(4.103)
Total do ativo		3.398.643	2.727.362	3.441.458	2.761.039

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

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Circulante		10.814	9.006	47.292	42.683
Contas a pagar		10.814	9.006	47.292	42.683
Obrigações a pagar	10	8.405	2.616	23.456	10.417
Adiantamento de clientes		-	-	1.398	6.992
Dividendos a pagar	11	-	4.235	-	4.235
Impostos e encargos sociais a recolher		836	609	3.911	2.679
Impostos e contribuições		1.573	1.546	18.527	18.360
Patrimônio líquido		3.387.829	2.718.356	3.387.829	2.718.356
Capital social		1.785.948	1.377.159	1.785.948	1.377.159
Reservas de lucros		1.598.827	1.340.310	1.598.827	1.340.310
Ajuste de avaliação patrimonial		3.054	887	3.054	887
Sócios não controladores		-	-	6.337	-
Total do passivo		3.398.643	2.727.362	3.441.458	2.761.039

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita líquida					
Receita de aluguéis	13a	-	-	567.302	545.520
Receita com estacionamento		-	-	1.604	1.410
Receita de venda de imóveis		-	-	33.852	6.941
Custos das operações					
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(27.380)	(14.523)
Custo de imóveis vendidos		-	-	(29.291)	(2.218)
Lucro bruto				546.087	537.130
Despesas gerais e administrativas	13b	(48.238)	(13.164)	(49.615)	(14.368)
Outras receitas operacionais		-	6	977	804
Outras despesas operacionais	13c	(10.021)	(9.517)	(29.972)	(70.204)
Resultado de equivalência patrimonial		482.189	441.540	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		423.930	418.865	467.477	453.362
Resultado financeiro	13d	27.376	29.266	56.009	70.956
Receitas financeiras		27.454	29.267	57.282	71.215
Despesas financeiras		(78)	(1)	(1.273)	(259)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		451.306	448.131	523.486	524.318
Imposto de renda	12	5.302	(1.759)	(49.030)	(57.376)
Contribuição social	12	1.909	(642)	(18.427)	(21.212)
Lucro líquido do exercício		458.517	445.730	456.029	445.730
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	458.517	-
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(2.488)	-

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício	458.517	445.730	456.029	445.730
Ajuste de avaliação patrimonial	2.167	887	2.167	887
Total do resultado abrangente do exercício	460.684	446.617	458.196	446.617
Atribuível a sócios da empresa controladora	460.684	446.617	460.684	446.617
Atribuível a sócios não controladores	-	-	(2.488)	-

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 2018 E 2017 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício	458.517	445.730	458.517	445.730
Ajustes para:				
Depreciações e amortizações	926	1.036	28.431	15.718
Resultado de equivalência patrimonial	(482.189)	(441.540)	-	-
Impairment	-	-	5.468	45.662
Lucro líquido ajustado do exercício	(22.746)	5.226	492.416	507.110
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:				
Aplicações financeiras	(5.816)	(188.035)	171.649	(371.219)
Títulos e créditos a receber	(1.860)	(7.132)	(28.960)	(8.036)
Outros ativos	748	(147)	(13.815)	(196)
Contas a pagar	6.043	(2.609)	8.844	(4.449)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(23.631)	(192.697)	630.134	123.210
Atividades de investimento				
Recebimentos de dividendos	564.812	266.572	-	-
Venda de investimentos	-	-	4.561	3.771
Aquisição/baixa de imobilizado	-	159	(4)	283
Aquisição de investimentos	(337.591)	(74.886)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(437.618)	(120.813)
Ajuste com títulos e valores mobiliários (PL) positivos	-	887	-	-
Ativo intangível	624	(19)	680	(13)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	227.845	192.713	(432.381)	(116.772)
Atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(204.235)	-	(204.235)	-
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	(204.235)	-	(204.235)	-
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(21)	16	(6.482)	6.438
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	26	10	6.744	306
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	26	262	6.744
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(21)	16	(6.482)	6.438

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



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2016.....	Nota	Capital social	Reserva de lucros		Outros Resultados Abrangentes	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores	Total
			Legal	Estatutária					
Aumento de capital.....		1.077.449	101.839	796.976	-	-	-	-	1.976.264
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros.....		299.710	-	-	-	-	-	-	299.710
Lucro líquido do exercício.....		-	-	-	887	-	-	-	887
Destinações:						445.730			445.730
Reserva legal.....		-	22.286	-	-	(22.286)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios.....		-	-	-	-	(4.235)	-	-	(4.235)
Reserva estatutária.....		-	-	419.209	-	(419.209)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2017.....		1.377.159	124.125	1.216.185	887	-	2.718.356	-	2.718.356
Aumento de capital.....	11	408.789	-	-	-	-	408.789	8.825	417.614
Dividendos antecipados de 2018.....		-	-	(195.644)	-	-	(195.644)	-	(195.644)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros.....		-	-	-	2.167	-	2.167	-	2.167
Lucro líquido do exercício.....	11	-	-	-	-	458.517	458.517	(2.488)	456.029
Destinações:									
Reserva legal.....	11	-	22.926	-	-	(22.926)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios.....	11	-	-	(4.356)	-	-	(4.356)	-	(4.356)
Reserva estatutária.....		-	-	435.591	-	(435.591)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2018.....		1.785.948	147.051	1.451.776	3.054	-	3.387.829	6.337	3.394.166

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (Em Milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 15 de julho de 2011, iniciou suas atividades em novembro de 2011, o prazo de duração da Companhia 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 Companhia é Avenida Alphaville nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri, São Paulo.

A Companhia 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 30 de janeiro de 2019.

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

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

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

e. Base de consolidação

As práticas contábeis destacadas nesta nota foram adotadas de forma uniforme em todas as companhias 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:

Controladas	2018	2017
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Brcia Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.....	99,999%	99,999%
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.....	99,999%	99,999%
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.....	99,999%	99,999%
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.....	99,999%	99,999%
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 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%
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%

Controladas	2018	2017
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.....	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 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 D159 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.....	51,50%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 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 D172 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.....	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 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 R11 Ltda.....	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 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%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,999%	99,999%
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança.....	100%	100%
Demais Empresas(i).....	99,999%	99,999%

(i) Refere-se a 10 entidades (18 entidades em 2017 com capital social de R\$ 1) sem atividades operacionais, constituídas com capital social de R\$ 6, cada uma.

I. Controladas

São classificadas como controladas as empresas sobre as quais a Companhia 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 Companhia assume o controle sobre as suas atividades até o 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 Companhia para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

g. Instrumentos financeiros – CPC 48/IFRS 9

A Companhia adotou o CPC 48/IFRS 9 com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018, aproveitando a isenção que lhe permite não apresentar informações comparativas de períodos anteriores decorrentes das alterações na classificação, mensuração e reconhecimento de 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). A norma elimina as categorias existentes no CPC 38/IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. Os novos requisitos de classificação não produziram impactos na contabilização dos ativos e passivos financeiros da Companhia.

A contabilização dos passivos financeiros da Companhia permanece basicamente a mesma da IAS 39. Semelhante aos requisitos da IAS 39, o CPC 48 / IFRS 9 exige que contraprestações contingentes sejam tratadas como instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo, com as variações no valor justo reconhecidas no resultado.



Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018

Ativos financeiros a VJR - Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Instrumentos de dívida a VJORA - Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Instrumentos patrimoniais a VJORA - Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(i) 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.

(ii) 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 Companhia 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 Companhia, 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 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, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

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 2018, 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 Companhia 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 onhecedoras 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 Empresa.

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 companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

s. Normas e interpretações novas ainda não adotadas

A nova norma ou alteração de norma e interpretação será efetiva para exercício iniciado após 1º de janeiro de 2019. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras, bem como, não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

(a) IFRS 16 CPC 06 (R.2) Operações de Arrendamentos Mercantil 1º de janeiro de 2019

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil. Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou a avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e estima um valor de R\$ 16,2 milhões de impacto nas demonstrações financeiras da Controladora, referente a constituição do ativo relacionado ao direito de uso e do correspondente passivo de arrendamento referente a sede administrativa alugada de uma controlada da Companhia, para fins de demonstrações financeiras consolidadas não haverá impactos, pois a transação será eliminada no processo de consolidação.

(b) Outras Normas

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- IFRIC 23/ICPC 22 Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro.
- Características de Pré-Pagamento com Remuneração Negativa (Alterações na IFRS 9).
- Interactiver em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto (Alterações no CPC 18(R2) / IAS 28).
- Alterações no Plano, Reduções ou Liquidação do Plano (Alterações no CPC 33 / IAS 19).
- Ciclo de melhorias anuais nas normas IFRS 2015-2017 - várias normas.
- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.

3 Gerenciamento de riscos

A Companhia 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	
	2018	2017	2018	2017
Depósitos bancários de curto prazo	5	26	262	6.744
Total	5	26	262	6.744

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017

Valor justo por meio do resultado (VJR)

Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	246.698	254.041	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	380.101	533.941
Notas do Tesouro Nacional - Operação Compromissada..	-	-	180.640	17.724
Letras do Tesouro Nacional - Operação Compromissada .	-	-	91.962	285.846

Valor justo por meio de outros resultados

abrangentes (VJORA)

Títulos de renda fixa – Letras do tesouro nacional.....	112.811	99.652	112.811	99.652
Total	359.509	353.693	765.514	937.163
Circulante	246.698	254.041	652.703	837.511
Ativo não circulante	112.811	99.652	112.811	99.652

A carteira de aplicações financeiras é composta por fundo de investimento exclusivo 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.

Adicionalmente a companhia possui letras do tesouro nacional, 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.



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

Controladora - 2018							
	Valor				Valor atualizado	Valor atualizado	Ajuste a valor justo
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias			
Valor justo por meio do resultado (VJR)	103.034	-	-	143.664	246.698	246.649	49
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	143.664	143.664	143.615	49
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissada	68.275	-	-	-	68.275	68.275	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissada	34.759	-	-	-	34.759	34.759	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	112.811	112.811	108.184	4.627
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	112.811	112.811	108.184	4.627
Total	103.034	-	-	256.475	359.509	354.833	4.676

Controladora - 2017							
	Valor				Valor atualizado	Valor atualizado	Ajuste a valor justo
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias			
Valor justo por meio do resultado (VJR)	92.081	66.260	6.198	89.502	254.041	253.987	54
Letras Financeiras do Tesouro	-	66.260	6.198	89.502	161.960	161.906	54
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissada	5.376	-	-	-	5.376	5.376	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissada	86.705	-	-	-	86.705	86.705	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Total	92.081	66.260	6.198	189.154	353.693	352.752	941

Consolidado - 2018							
	Valor				Valor atualizado	Valor atualizado	Ajuste a valor justo
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias			
Valor justo por meio do resultado (VJR)	272.602	-	-	380.101	652.703	651.897	806
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	380.101	380.101	379.295	806
Letras do Tesouro Nacional - Operação compromissada	180.640	-	-	-	180.640	180.640	-
Notas do Tesouro Nacional - Operação compromissada	91.962	-	-	-	91.962	91.962	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	112.811	112.811	108.184	4.627
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	112.811	112.811	108.184	4.627
Total	272.602	-	-	492.912	765.514	760.081	5.433

Consolidado - 2017							
	Valor				Valor atualizado	Valor atualizado	Ajuste a valor justo
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias			
Valor justo por meio do resultado (VJR)	303.570	218.443	20.433	295.065	837.511	837.332	179
Letras Financeiras do Tesouro	-	218.443	20.433	295.065	533.941	533.762	179
Letras Financeiras do Tesouro - Operação compromissada	17.724	-	-	-	17.724	17.724	-
Notas do Tesouro Nacional - Operação compromissada	285.846	-	-	-	285.846	285.846	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Total	303.570	218.443	20.433	394.717	937.163	936.097	1.066

7 Participações Societárias

a. Informações contábeis das controladas diretas

	Capital social	Percentual de participação	Total de ativos	Total de passivos	Patrimônio líquido	Total de receitas	Resultado líquido do período
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	11.732	99,99	12.293	43	12.250	715	546
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	3.815	99,99	3.839	6	3.833	154	115
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	60.592	99,99	65.866	149	65.717	4.274	2.291
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	255.083	99,99	284.747	860	283.887	34.608	24.846
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	2.000	99,99	30.398	886	29.513	63.542	31.268
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	81.664	99,99	95.803	883	94.920	29.252	23.868
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	54.027	99,99	75.879	613	75.266	22.160	18.397
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	57.000	99,99	114.934	1.474	113.459	29.778	24.025
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	31.000	99,99	66.387	2.300	64.087	25.087	17.387
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	28.011	99,99	53.588	962	52.627	34.274	28.608
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	42.951	99,99	71.283	1.363	69.921	42.310	35.077
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.247	99,99	5.244	98	5.146	162	122
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.751	99,99	11.989	145	11.843	675	441
BSP Empreendimento Imobiliário D102 Ltda.	121.323	99,99	141.618	3.107	138.511	12.505	7.735
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	40.000	99,99	66.672	1.110	65.562	41.019	34.231
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	35.891	99,99	44.511	963	43.547	15.690	12.927
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	90.245	99,99	122.501	1.299	121.201	42.087	34.425
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	40.601	99,99	63.743	918	62.825	32.066	26.150
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	31.136	99,99	55.278	1.216	54.062	35.874	29.639
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	8.550	99,99	20.509	1.788	18.721	12.593	10.595
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	3.800	99,99	8.302	119	8.183	4.166	3.433
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	13.979	99,99	14.534	42	14.492	712	519
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	249.955	99,99	235.968	575	235.393	19.999	8.783
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	2.600	99,99	5.357	134	5.224	2.954	2.490
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	18.202	99,99	17.307	4	17.303	8	(374)
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	2.605	99,99	2.012	-	2.012	16	(691)
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	708	99,99	1.501	25	1.476	828	716
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	3.191	99,99	6.219	118	6.102	3.210	2.722
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	1.207	99,99	2.459	42	2.416	1.312	1.115
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	11.836	99,99	12.266	30	12.236	519	405
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.537	99,99	6.599	82	6.517	2.282	1.890
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	51.566	99,99	59.308	962	58.345	6.492	4.417
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	2.285	99,99	3.896	26	3.870	924	762
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	5.450	99,99	9.812	110	9.702	3.204	2.641
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.547	99,99	5.878	11	5.866	407	304
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	4.000	99,99	7.374	75	7.300	2.218	1.839
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	1.940	99,99	2.828	17	2.811	642	537
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	35.132	99,99	38.012	1.040	36.972	117	(282)
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	1.990	99,99	3.268	23	3.245	827	700
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	3.600	99,99	6.490	51	6.439	1.608	1.323
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	2.200	99,99	3.884	32	3.852	1.001	831
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	4.519	99,99	7.941	69	7.872	2.058	1.702
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	3.540	99,99	5.457	50	5.408	1.559	1.294
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	4.453	99,99	7.092	176	6.916	1.553	1.065
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.080	99,99	3.850	34	3.817	1.105	919
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	3.450	99,99	4.618	27	4.590	1.033	858
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	4.500	99,99	9.798	72	9.727	2.166	1.766
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	2.700	99,99	5.506	70	5.437	2.580	2.168
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	19.976	99,99	24.344	133	24.211	1.475	912
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.170	99,99	3.991	33	3.958	1.089	906
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	4.000	99,99	6.134	46	6.088	1.482	1.216
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	4.350	99,99	7.402	106	7.297	4.169	3.494
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	4.280	99,99	6.674	41	6.633	1.375	1.106
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	4.450	99,99	7.691	64	7.627	1.939	1.604
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	3.920	99,99	7.835	86	7.748	2.556	2.126
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	2.870	99,99	6.106	51	6.055	2.006	1.675
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.100	99,99	6.856	58	6.798	2.302	1.925
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.070	99,99	3.336	25	3.312	815	680

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo no início do exercício	353.693	165.658	937.163	565.944
(+) Aplicações	718.241	264.197	1.860.378	924.839
(-) Resgates	(741.476)	(103.403)	(2.090.590)	(622.486)
(+) Ajuste a valor justo	3.740	887	3.740	887
(+) Rendimentos	25.311	26.354	54.823	67.979
Saldo no final do exercício	359.509	353.693	765.514	937.163

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 2018, o desempenho global das aplicações financeiras atingiu 99,29% do CDI (100,40% em 2017) 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 2016	1.199.743	466.911	140.822	(392.237)	1.415.239
Aquisição (i)	246.342	62.575	-	(9.207)	299.710
Adições (ii)	34.700	22	90.892	(14.523)	111.091
Impairment (iii)	(455)	(45.207)	-	-	(45.662)
Transferência - Rua Marquês de São Vicente	(9.350)	-	7.135	2.215	-
Transferência - Rua Estados Unidos	17.256	-	(17.256)	-	-
Transferência - PIO X	(44)	-	44	-	-
Reembolsos Sócios	-	-	(2.587)	-	(2.587)
Baixas/Ajustes	(1.336)	(514)	(711)	35	(2.526)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2017	1.486.856	483.787	218.339	(413.717)	1.775.265
Aquisição (i)	578.119	236.163	-	(32.193)	782.089
Adições (ii)	45.525	-	57.366	(27.380)	75.511
Impairment (iii)	-	(7.390)	-	-	(7.390)
Transferência - Rua Estados Unidos	(1.802)	(607)	(424)	347	(2.486)
Transferência - Consolação	180.841	-	(180.841)	-	-
Reembolsos Sócios	-	-	(2.907)	-	(2.907)
Baixas/Ajustes	(52.071)	(5.122)	(1.421)	29.378	(29.236)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2018	2.237.468	706.831	90.112	(443.565)	2.590.846

(i) Houve aumento de capital no montante de R\$ 408.789 com imóveis, sem efeito caixa, com base no valor contábil. Adicionalmente houve, a aquisição do Edifício Port Corporate, situado no Rio de Janeiro/RJ, adquirido pela TS Port Corporate Desenvolvimento Imobiliário.

(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 Companhia efetuou o teste de recuperação ao valor recuperável das propriedades para investimentos e foram identificados indicadores de perda ao valor recuperável, sendo o principal impacto no imóvel do Centro Administrativo - Tower.

As obras em andamento referem-se aos custos diretamente atribuíveis a construções de imóveis, substancialmente o imóvel localizado em São Paulo-SP. A Administração da Companhia tem expectativa de conclusão das obras, e posterior início de sua utilização para geração de receita de aluguel, sendo o principal ativo em construção localizado na Barra Funda-SP com previsão de término no segundo semestre de 2021.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia 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 2018 os investimentos destinados para renda da Companhia correspondem a mais de 750 imóveis destinados a aluguel e a avaliação correspondente ao valor de mercado monta a R\$ 7.508.342 (R\$ 6.629.920 em 2017). Para a mensuração do valor justo dos imóveis foi considerada a avaliação patrimonial elaborada por avaliadores independentes.



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

	Capital social	Percentual de participação	Total de ativos	Total de passivos	Patrimônio líquido	Total de receitas	Resultado líquido do período
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.220	99,99	2.303	14	2.289	568	474
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	2.600	99,99	5.406	22	5.384	797	663
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	4.616	99,99	9.769	59	9.710	1.820	1.504
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	4.436	99,99	7.280	63	7.218	1.891	1.573
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	2.350	99,99	4.349	33	4.315	1.109	923
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	2.530	99,99	3.957	16	3.941	648	539
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	5.543	99,99	10.856	50	10.805	1.619	1.240
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	4.971	99,99	8.604	62	8.542	1.898	1.580
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	684	99,99	1.375	6	1.370	216	184
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	4.047	99,99	6.545	54	6.491	1.678	1.395
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	6	99,99	4	-	4	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	6.238	99,99	11.668	217	11.451	5.793	4.872
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	1.930	99,99	3.022	21	3.002	753	633
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	2.929	99,99	6.143	35	6.107	1.167	931
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.045	99,99	3.718	32	3.685	1.071	893
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	6	99,99	4	-	4	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	25.212	99,99	28.696	26	28.669	1.181	760
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	1.778	99,99	4.344	98	4.246	2.721	2.306
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	55.930	99,99	15.237	2.171	13.066	73	(5.008)
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.360	99,99	1.997	20	1.978	666	578
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.432	99,99	2.891	14	2.877	472	410
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	2.549	99,99	5.459	28	5.431	967	797
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.255	99,99	2.361	6	2.354	272	211
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	24.567	99,99	23.926	28	23.898	810	(601)
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	69.491	99,99	71.754	182	71.571	2.759	2.102
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	6	99,99	4	-	4	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	77.100	99,99	80.956	315	80.641	4.682	3.576
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	11.307	99,99	12.142	26	12.115	635	465
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	6.269	99,99	6.287	9	6.278	203	11
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	6	99,99	3	-	3	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	99,99	36.186	627	35.559	15.961	12.902
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	394.708	99,99	396.898	4.584	392.313	3.663	(2.489)
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	1.521	99,99	3.728	543	3.185	632	514
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	7.748	99,99	9.199	95	9.104	1.735	1.242
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	4.555	31	4.524	696	252
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	6	99,99	4	-	4	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	28.241	99,99	29.071	66	29.005	1.034	773
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	8.291	99,99	8.563	17	8.546	339	259
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	17.765	99,99	18.562	59	18.502	960	746
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	87.966	99,99	111.885	2.480	109.405	25.964	17.265
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.164	99,99	8.349	20	8.330	390	167
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	6.737	99,99	7.037	19	7.018	357	284
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.240	99,99	8.265	12	8.254	253	14
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	3.922	99,99	4.106	14	4.092	230	172
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	6.939	99,99	7.063	12	7.051	241	113
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	6.901	99,99	7.169	17	7.152	321	254
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.058	99,99	5.211	12	5.199	185	143
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	700	99,99	704	1	703	4	3
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	6.378	99,99	6.741	23	6.718	414	343
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	4.911	99,99	5.103	14	5.089	263	180
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.569	99,99	5.692	8	5.683	161	116
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.400	99,99	4.572	12	4.560	243	161
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	4.650	99,99	4.783	9	4.774	164	125
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.306	99,99	4.275	-	4.275	1	(31)
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.131	99,99	4.397	16	4.380	309	252
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.287	99,99	4.479	12	4.467	224	182
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.558	99,99	2.638	9	2.629	117	72
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	3.869	99,99	4.070	13	4.057	241	190
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	3.699	99,99	3.873	11	3.863	206	165
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.449	99,99	3.609	98	3.511	86	63
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.608	99,99	5.697	8	5.689	134	82

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2018
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	22	-	-	-	22	11.687	(5)	546	12.250
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	11	-	-	(1)	10	3.709	-	114	3.833
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	75.829	-	(4.500)	2.118	73.447	(10.000)	(22)	2.292	65.717
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	328.532	-	(29.000)	24.509	324.041	(52.000)	(13.000)	24.846	283.887
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	64.812	(7.668)	(20.000)	35.101	72.245	(24.000)	(50.000)	31.268	29.513
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	86.687	(1.041)	(13.000)	26.776	99.422	14.631	(43.000)	23.867	94.920
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	86.997	(4.249)	(16.000)	22.121	88.869	-	(32.000)	18.397	75.266
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	114.424	(2.197)	(13.000)	33.208	132.435	-	(43.000)	24.024	113.459
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	57.881	(1.864)	(11.000)	11.683	56.700	-	(10.000)	17.387	64.087
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	66.931	(11.908)	(20.000)	34.485	69.508	3.511	(49.000)	28.608	52.627
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	69.909	(2.106)	(25.000)	39.940	82.743	12.100	(60.000)	35.077	69.920
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	6.037	-	-	(1.013)	5.024	-	-	122	5.146
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	1.023	10.000	-	381	11.404	-	(1)	440	11.843
BSP Empreendimento Imobiliário D102 Ltda.	74.821	47.100	(18)	1.947	123.850	7.000	(73)	7.734	138.511
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	71.380	(2.715)	(19.000)	41.666	91.331	-	(60.000)	34.231	65.562
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	22.588	4.680	(8.000)	11.342	30.610	16.010	(16.000)	12.927	43.547
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	43.451	43.719	(14.000)	25.095	98.265	28.511	(40.000)	34.425	121.201
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	59.192	5.780	(14.000)	27.703	78.675	-	(42.000)	26.150	62.825
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	81.047	(42.961)	(13.000)	32.841	59.927	14.497	(48.000)	29.638	54.062
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	16.326	-	(11.000)	12.800	18.126	-	(10.000)	10.595	18.721
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	7.048	-	(35)	3.702	10.715	-	(5.965)	3.433	8.183
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	1	5	-	(1)	5	13.973	(5)	519	14.492
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	-	263.954	-	(23.344)	240.610	(14.000)	-	8.783	235.393
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	-	2.599	(1)	159	2.757	-	(24)	2.490	5.223
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	17.152	400	-	(225)	17.327	350	-	(374)	17.303
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	-	2.404	-	(1)	2.403	300	-	(691)	2.012
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	-	707	(1)	60	766	-	(7)	717	1.476
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	-	3.190	(2)	217	3.405	-	(26)	2.722	6.101
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	-	1.206	(1)	107	1.312	-	(11)	1.115	2.416
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	1	5	-	(1)	5	11.830	(4)	405	12.236
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	-	4.536	(1)	110	4.645	-	(18)	1.890	6.517
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	51.634	-	(22)	2.358	53.970	-	(42)	4.417	58.345
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	2.338	-	(8)	785	3.115	-	(7)	762	3.870
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	4.509	-	(25)	2.602	7.086	-	(25)	2.641	9.702
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	-	5.547	-	19	5.566	-	(3)	303	5.866
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	3.665	-	(17)	1.831	5.479	-	(17)	1.838	7.300
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	1.716	-	(6)	569	2.279	-	(5)	537	2.811
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	12.472	5.400	-	(129)	17.743	19.510	-	(282)	36.971
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	1.823	-	(7)	736	2.552	-	(7)	700	3.245
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	3.810	-	(13)	1.331	5.128	-	(13)	1.324	6.439
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	2.203	-	(8)	832	3.027	-	(8)	832	3.851
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	4.515	-	(16)	1.688	6.187	-	(16)	1.701	7.872
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	2.833	-	(12)	1.305	4.126	-	(12)	1.293	5.407
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	4.485	-	(13)	1.389	5.861	-	(10)	1.065	6.916
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	1.984	-	(9)	931	2.906	-	(9)	919	3.816
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	2.668	-	(10)	1.083	3.741	-	(8)	857	4.590
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	6.222	-	(17)	1.772	7.977	-	(17)	1.767	9.727
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	4.924	-	(22)	2.345	7.247	-	(3.978)	2.168	5.437
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	6.302	-	(10)	1.015	7.307	16.000	(9)	913	24.211
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.151	-	(9)	919	3.061	-	(9)	906	3.958
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	3.653	-	(12)	1.239	4.880	-	(12)	1.216	6.084
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	8.042	-	(36)	3.760	11.766	-	(7.964)	3.494	7.296
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	4.183	-	(13)	1.368	5.538	-	(11)	1.105	6.632
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	4.447	-	(15)	1.607	6.039	-	(15)	1.603	7.627
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	3.540	-	(20)	2.123	5.643	-	(20)	2.125	7.748
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	5.324	-	(20)	2.056	7.360	-	(2.980)	1.675	6.055
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	5.637	-	(21)	2.236	7.852	-	(2.979)	1.925	6.798
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	1.952	-	(7)	693	2.638	-	(6)	980	3.312
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.337	-	(5)	487	1.819	-	(5)	474	2.288

continua



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2018
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	4.006	-	(7)	728	4.727	-	(6)	663	5.384
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	6.725	-	(14)	1.510	8.221	-	(14)	1.503	9.710
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	4.107	-	(15)	1.568	5.660	-	(15)	1.573	7.218
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	2.475	-	(9)	935	3.401	-	(9)	923	4.315
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	2.784	-	(6)	629	3.407	-	(5)	539	3.941
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	8.266	-	(13)	1.325	9.578	-	(12)	1.239	10.805
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	5.417	-	(15)	1.575	6.977	-	(15)	1.580	8.542
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	1.009	-	(2)	179	1.186	-	(2)	185	1.369
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	3.722	-	(13)	1.400	5.109	-	(13)	1.395	6.491
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	1	5	-	(1)	5	-	-	(1)	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	-	6.238	(4)	392	6.626	-	(46)	4.872	11.452
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	1.704	-	(6)	677	2.375	-	(6)	633	3.002
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	4.271	-	(9)	923	5.185	-	(9)	931	6.107
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	1.924	-	(8)	885	2.801	-	(8)	892	3.685
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	1	5	-	(1)	5	-	-	(1)	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	26.852	-	(10)	1.075	27.917	-	(7)	759	28.669
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	-	1.777	(2)	187	1.962	-	(22)	2.306	4.246
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	-	2.724	-	(122)	2.602	6.646	-	(2.520)	6.728
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	-	1.359	-	46	1.405	-	(5)	578	1.978
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	-	2.431	-	40	2.471	-	(4)	410	2.877
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	3.808	-	(8)	842	4.642	-	(8)	797	5.431
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.796	-	(3)	354	2.147	-	(2)	209	2.354
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	-	23.816	-	(67)	23.749	750	-	(601)	23.898
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	1	5	-	(1)	5	69.485	(20)	2.101	71.571
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	1	5	-	(1)	5	-	-	(1)	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	1	5	-	(1)	5	77.094	(34)	3.576	80.641
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	1	5	-	(1)	5	-	-	(1)	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	2.605	-	(2)	246	2.849	8.805	(4)	465	12.115
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	1	5	-	(1)	5	-	-	(1)	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	1	5	-	(1)	5	6.263	-	11	6.279
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	1	4	-	(1)	4	-	-	-	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	1	4	-	(1)	4	-	-	-	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	-	5	-	(1)	4	-	-	-	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	-	5	-	(1)	4	-	-	-	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	43.853	-	(18.500)	16.304	41.657	-	(19.000)	12.902	35.559
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	-	1.206	(1)	97	1.302	393.500	-	(2.488)	392.314
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	2.420	15.176	(991)	572	17.177	(14.497)	(10)	515	3.185
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	-	7.747	(1)	127	7.873	-	(12)	1.243	9.104
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	104	4.127	-	44	4.275	-	(2)	252	4.525
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	-	5	-	(1)	4	-	-	-	4
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	-	5	-	(1)	4	28.235	(7)	773	29.005
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	-	4	-	-	4	8.285	(2)	259	8.546
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	-	4	-	-	4	17.759	(7)	746	18.502
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	150.920	(12.429)	(16.000)	6.648	129.139	(32.000)	(5.000)	17.266	109.405
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	-	-	-	-	-	8.164	(2)	168	8.330
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	-	-	-	-	-	6.737	(3)	284	7.018
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	-	-	-	-	-	8.240	-	14	8.254
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	-	-	-	-	-	3.922	(2)	172	4.092
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	-	-	-	-	-	6.939	(1)	113	7.051
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	-	-	-	-	-	6.901	(2)	254	7.153
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	-	-	-	-	-	5.058	(1)	143	5.200
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	-	-	-	-	-	700	-	3	703
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	-	-	-	-	-	6.378	(3)	343	6.718
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	-	-	-	-	-	4.911	(2)	180	5.089
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	-	-	-	-	-	5.569	(1)	116	5.684
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	-	-	-	-	-	4.400	(2)	161	4.559
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	-	-	-	-	-	4.650	(1)	125	4.774
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	-	-	-	-	-	4.306	-	(31)	4.275
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	-	-	-	-	-	4.131	(2)	252	4.381
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	-	-	-	-	-	4.287	(2)	182	4.467
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	-	-	-	-	-	2.558	(1)	72	2.629
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	-	-	-	-	-	3.869	(2)	190	4.057
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	-	-	-	-	-	3.699	(2)	166	3.863
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	-	-	-	-	-	3.449	(1)	63	3.511
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	-	-	-	-	-	5.608	(1)	82	5.689
Total	1.789.249	378.771	(266.571)	441.540	2.342.989	748.420	(564.685)	482.189	3.008.913

8 Valores a receber

a. Contas e aluguéis a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Benfeitorias em imóveis	-	-	5.048	1.396
Linearização de aluguéis	-	-	18.484	-
Aluguéis a receber	-	-	6.901	5.314
Venda de imóveis	-	-	2.235	1.346
Provisão p/ devedores duvidosos	-	-	(3.989)	(3.246)
IPTU e condomínios a recuperar	-	-	5.142	598
Outros	188	335	4.148	5.038
Total	188	335	37.969	10.446
Circulante	188	335	36.258	8.689
Ativo não circulante	-	-	1.711	1.757

b. Aluguéis mínimos contratados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Dentro de um ano	-	-	591.951	570.771
Após um ano, mas menos de cinco anos	-	-	2.864.695	2.698.348
Mais de cinco anos	-	-	4.766.014	4.560.680
Total	-	-	8.222.660	7.829.799

9 Créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Tributos diferidos (a)	7.520	309	7.712	566
IRRF sobre aplicações financeiras	-	4.640	87	4.750
IRPJ/CSLL a recuperar	17.370	18.166	17.568	18.299
Total	24.890	23.115	25.367	23.615
Circulante	23.980	22.806	24.264	23.049
Ativo não circulante	910	309	1.103	566

(a) Imposto diferido sobre prejuízo fiscal.

10 Obrigações a pagar

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por fornecedores e retenções contratuais a pagar.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia de R\$1.785.948, está dividido em 1.224.005.419 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal.

Acionista	2018		2017	
	Quantidade de ações ON			
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	1.224.005.419	-	1.072.943.125	-
Total	1.224.005.419	-	1.072.943.125	-

Em reunião realizada em 29 de junho de 2018, foi aprovado o aumento do capital por sua controladora Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. no valor de R\$ 408.789, com emissão de 151.062.294 novas ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, mediante conferência de bens de sua propriedade.

Em dezembro de 2018 foi aprovada em reunião a distribuição de dividendos adicionais de R\$ 200.000, o qual já está imputado dos dividendos mínimos obrigatórios referente aos resultados do exercício de 2018.

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 Companhia.

	2018	2017
Lucro líquido do exercício	458.517	445.730
Constituição de reserva legal	(22.926)	(22.286)
Base de cálculo dos dividendos	435.591	423.444
Dividendos mínimos no lucro líquido	4.356	4.235
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	1%	1%

12 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	2018	2017
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	451.306	448.131
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(153.444)	(152.365)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	163.944	150.124
- Efeito das demais adições e exclusões	(3.289)	(160)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	7.211	(2.401)
Alíquota efetiva	(1,598%)	(0,536%)

	Consolidado	
	2018	2017
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	525.974	524.318
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(178.831)	(178.268)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores:		
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	114.663	99.840
- Efeito das demais adições e exclusões	(3.289)	(160)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	(67.457)	(78.588)
Alíquota efetiva	(12,83%)	(14,90%)

13 Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	544.392	538.768
Receita de aluguel com terceiros	-	-	45.955	28.839
Deduções PIS e Cofins	-	-	(23.045)	(22.087)
Total	-	-	567.302	545.520

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas com pessoal próprio	(46.434)	(11.207)	(46.434)	(11.207)
Serviços prestados por terceiros	(405)	(300)	(405)	(314)
Despesas com locomoção	(268)	(283)	(321)	(396)
Outras despesas administrativas	(1.131)	(1.274)	(2.455)	(2.451)
Total	(48.238)	(13.164)	(49.615)	(14.368)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Serviços prestados por terceiros	(6.754)	(6.237)	(13.169)	(14.549)
Aluguéis e condomínios	(1.423)	(1.398)	(1.689)	(2.490)
PIS / COFINS	(1.277)	(1.361)	-	-
Despesas com publicações	(374)	(341)	(1.174)	(444)
Impairment	-	-	(7.390)	(45.662)
Despesas com vacância	-	-	(6.204)	(6.751)
Outras despesas operacionais	(193)	(180)	(346)	(308)
Total	(10.021)	(9.517)	(29.972)	(70.204)

continua



d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas com aplicação financeira.....	25.310	26.354	54.823	67.979
Outras receitas financeiras.....	2.145	2.913	2.459	3.235
Outras despesas financeiras.....	(1)	(1)	(1.273)	(258)
Total.....	27.454	29.266	56.009	70.956

14 Transações entre partes relacionadas

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

	Consolidado			
	Ativo/(Passivo)		Receita	
	2018	2017	2018	2017
Disponibilidades:	262	6.744	-	-
Banco Bradesco S.A.	262	6.744	-	-
Dividendos a pagar	-	4.235	-	-
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	544.392	538.768
Banco Bradesco S.A.	-	-	469.643	459.063
Bradesco Seguros S.A.	-	-	45.131	47.199
Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros.....	-	-	5.822	6.147
Bradesco Saúde S.A.	-	-	8.610	9.112
Finasa Promotora S.A.	-	-	372	433
Bradesco Vida e Previdência S.A.....	-	-	7.450	6.300
Outros.....	-	-	7.364	10.514
Total.....	262	10.979	544.392	538.768

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

- O montante global anual da remuneração dos Administradores é definido em Reunião de Diretoria, conforme determina o Estatuto Social.
- A verba destinada a custear Planos de Previdência Complementar aberta dos Administradores, dentro do Plano de Previdência destinado aos Funcionários e Administradores.

Benefícios de curto prazo aos administradores

	2018	2017
Proventos	17.010	-
Encargos sociais	3.827	-
Plano de previdência privada	13.199	-
Total	34.036	-

A Companhia 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 companhia não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perda provável. O valor estimado das perdas possíveis monta R\$ 70 (em 2017 R\$ 123).

16 Instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale,

aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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

Descrição	Nível da hierarquia	2018	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro.....	1	143.664	380.101
Notas do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	34.758	91.962
Letras do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	68.276	180.640
Letras do Tesouro Nacional	1	112.811	112.811

Descrição	Nível da hierarquia	2017	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro.....	1	167.336	551.665
Notas do Tesouro Nacional	1	86.705	285.846
Letras do Tesouro Nacional	1	99.652	99.652

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

Análise de sensibilidade

A Companhia 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 2019 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 2018	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário
				Provável
CDI	-	5,45%	8,18%	10,90%
Aplicações	765.514	41.720	62.619	83.441

17 Seguros

A Companhia 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.

DIRETORIA

Vinicius José de Almeida Albernaz
Diretor-Presidente

Domingos Figueiredo de Abreu
Diretor-Vice-Presidente

Ivan Luiz Gontijo Júnior
Diretor-Geral

Luiz Carlos Angelotti
Diretor-Gerente

Fernando Fernandez Netto
Contador
CRC - 1SP234779-O

Jair de Almeida Lacerda Júnior
Diretor-Gerente

Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa
Diretor-Gerente

Vinicius Marinho da Cruz
Diretor

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Diretores da

BSP Empreendimentos Imobiliários S.A

Barueri - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras 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 2018 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 financeiras 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 2018, 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, 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, 26 de fevereiro de 2019