



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 2015, 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 2015, a BSP Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa do Grupo Bradesco Seguros, apresentou importante avanço no desenvolvimento de seus projetos imobiliários, desenvolvimento de novos negócios e gestão ativa da carteira, otimizando sua ocupação. Seguindo o planejamento estratégico, fortaleceu sua participação no mercado imobiliário, encerrando o ano com mais de 750 imóveis, entre edifícios corporativos e lojas comerciais.

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 em maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, tendo iniciado 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 Sociedade apresentou, no exercício de 2015, receita líquida de R\$ 499,756 milhões, oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

O Lucro Líquido foi de R\$ 449,744 milhões, crescimento de 7% em relação a 2014. O EBITDA totalizou R\$ 476,732 milhões.

Riscos: operacional, crédito, mercado e liquidez

Inserida no contexto das melhores práticas de Gestão de Riscos e de Governança Corporativa, a BSP Empreendimentos Imobiliários está em linha com as melhores práticas de mercado e com a legislação vigente.

A Sociedade obedece às regras de gestão de riscos operacionais em vários níveis, seguindo as determinações das diretrizes de Políticas Corporativas, Normas Internas e Manual de Procedimentos Internos da Organização Bradesco, visando ao monitoramento contínuo da exposição e tolerância aos riscos.

Para assegurar uniformidade ao processo de gerenciamento de riscos, os membros do Comitê Executivo de Gestão de Riscos do Grupo Bradesco Seguros se reúnem, trimestralmente, com o objetivo de aprovar estratégias, normas e procedimentos relacionados à Gestão de Riscos do Grupo Bradesco Seguros, além de acompanhar, avaliar e definir alternativas de mitigação dos riscos específicos da atividade do Grupo e possíveis impactos na Organização Bradesco.

Governança Corporativa

Com a finalidade de preservar e otimizar o valor a longo prazo, a BSP Empreendimentos Imobiliários possui uma estrutura robusta de governança corporativa, pautada nos princípios da imparcialidade e transparência na prestação de contas. Busca permanentemente a eficiência dos modelos de gestão, contribuindo para a excelência dos processos, estruturas e mecanismos de monitoramento e de controles, sempre levando em conta a legislação aplicável e o Código de Conduta Ética, disponível a todos os públicos com os quais se relaciona.

Fundamentado nessas premissas e objetivando potencializar a capacidade de crescimento com segurança e gestão adequada de riscos, a Sociedade possui, entre outros, o Comitê Estratégico que assessora o Conselho de Administração e a Diretoria na condução do processo de decisão, na busca constante de preservar e otimizar o seu valor, dentro dos mais elevados padrões éticos, no desempenho de suas atribuições relacionadas à aprovação e adoção de estratégias, políticas e medidas voltadas à estruturação e manutenção do plano de negócios, mediante a análise de tendências do mercado, expectativas futuras e na análise e desenvolvimento das atividades e dos projetos.

Destaca-se o CRM - *Corporate Risk Management*, que se constitui em um conjunto de procedimentos de avaliação do nível de governança corporativa, com o propósito de mensurar o entendimento, aderência e comunicação dos temas que compõem o ambiente de controle do Grupo.

Controles Internos e Compliance

Com base na política corporativa definida e visando atender às determinações legais sobre o tema, a BSP Empreendimentos Imobiliários prosseguiu com a avaliação e o aperfeiçoamento dos seus instrumentos, que integram o Sistema de Controles Internos do Grupo Bradesco Seguros. Os processos são continuamente reavaliados e os testes de aderência executados para aferir a efetividade dos controles existentes, em conformidade com os principais frameworks de controles, como o COSO - Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission e o COBIT - Control Objectives for Information and Related Technology, que abrangem, respectivamente, aspectos de negócios e de tecnologia da informação.

Os trabalhos de controles internos são desenvolvidos em conjunto com as diversas áreas gestoras de serviços, produtos e processos, com a finalidade de proporcionar segurança quanto à condução adequada dos negócios e para o alcance dos objetivos estabelecidos, em conformidade com as políticas, normas e procedimentos internos e Códigos de Conduta aplicáveis. Os resultados obtidos são reportados periodicamente à Alta Administração da Sociedade, ao Comitê de Controles Internos e Compliance e, sob demanda, ao Comitê de Auditoria, ambos da Organização Bradesco.

Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo

A BSP Empreendimentos Imobiliários possui o compromisso permanente de inibir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e à Corrupção. Atua constantemente para assegurar a conformidade às leis e normas editadas pelas esferas de poder competentes, relativas ao tema e cooperando assim com os esforços das autoridades governamentais. Esta estrutura está alicerçada a partir do Comitê Executivo de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo que objetiva acompanhar a efetividade das atividades relacionadas ao assunto no Grupo Bradesco Seguros. Destaca-se o programa de treinamento sobre o tema ao quadro de funcionários, que abrangem palestras, cursos à distância e disponibilização de cartilhas.

Prevenção à Fraude

A BSP Empreendimentos Imobiliários, em consonância com as normas internas que versam sobre a Prevenção à Fraude, mantém-se vigilante em desestimular, prevenir, detectar e combater ocorrências que possam caracterizar indícios de cometimento de fraudes, assim como em minimizar riscos operacionais, legais e reputacionais aos quais a Sociedade possa estar sujeita, caso venha a ser envolvida em tentativas para negócios ou práticas de fraudes.

Segurança da Informação

A informação é um dos elementos do negócio mais importante para a BSP Empreendimentos Imobiliários. O zelo pela informação, no que tange a sua disponibilidade, integridade e confidencialidade, tem sido uma meta constante da gestão da informação. Nesta linha, são analisados normas e regulamentos de caráter interno e externo que incidem em alterações nas instruções, riscos e controles de Segurança da Informação.

Diante desse compromisso, a Sociedade tem realizado a disseminação da cultura, por meio da divulgação da Política e de Normas Corporativas de Segurança da Informação, da organização de palestras, cursos e da publicação de matérias nos canais internos de comunicação disponíveis, abordando os mais diversos tipos de assuntos sobre o tema, com o intuito de garantir a conformidade com as melhores práticas de Segurança da Informação disponíveis no mercado.

Plano e Gestão de Continuidade de Negócios

Com a finalidade de assegurar o gerenciamento eficaz da continuidade de seus processos críticos essenciais de negócios, principalmente aqueles voltados para o relacionamento e atendimento aos clientes, implementou o Plano de Continuidade de Negócios - PCN, baseado em planejamento e testes periódicos que consiste em um conjunto de estratégias e dos planos de ação estabelecidos, que podem ser ativados quando da ocorrência de um evento, independentemente de sua proporção, que interrompa a continuidade das operações, minimizando os efeitos de interrupções não programadas.

Agradecimentos

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

São Paulo, SP, 19 de fevereiro de 2016.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Circulante		170.831	190.258	483.410	311.529
Caixa e equivalentes de caixa	4	25	14	289	166
Aplicações financeiras	5	157.017	181.039	411.048	295.186
Títulos e créditos a receber		13.313	8.570	70.926	15.494
Valores a receber	8	172	72	54.893	4.360
Dividendos a receber		498	32	-	-
Créditos tributários e previdenciários	9	12.643	8.466	16.033	11.134
Outros ativos		476	635	1.147	683
Ativo não circulante		1.445.940	1.075.474	1.154.323	980.981
Títulos e créditos a receber		2.362	379	2.565	553
Créditos tributários e previdenciários	9	462	379	566	379
Valores a receber	8	1.900	-	1.999	174
Outros ativos		335	335	335	645
Investimentos		1.435.377	1.067.870	1.142.587	972.692
Participações societárias	7	1.435.377	1.067.870	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	1.142.587	972.692
Imobilizado		160	157	734	234
Máquinas e equipamentos		213	186	1.591	901
Depreciação acumulada		(53)	(29)	(857)	(667)
Intangível		7.706	6.733	8.102	6.857
Outros intangíveis		9.842	7.928	10.337	8.098
Amortização acumulada		(2.136)	(1.195)	(2.235)	(1.241)
Total do ativo		1.616.771	1.265.732	1.637.733	1.292.510

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

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Circulante		9.567	103.999	30.529	130.777
Contas a pagar		9.567	103.999	30.529	130.777
Obrigações a pagar	11	3.347	2.785	4.964	12.840
Dividendos a pagar		4.273	99.550	4.273	99.550
Impostos e encargos sociais a recolher		643	488	2.748	2.599
Impostos e contribuições	10	1.304	1.176	18.544	15.788
Patrimônio líquido		1.607.204	1.161.733	1.607.204	1.161.733
Capital social		878.411	878.411	878.411	878.411
Reservas de lucros		728.793	283.322	728.793	283.322
Total do passivo		1.616.771	1.265.732	1.637.733	1.292.510

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lucro líquido do exercício	449.744	419.287	449.744	419.287
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	449.744	419.287	449.744	419.287

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Receita líquida		-	-	497.997	457.028
Receita de aluguéis		-	-	401	-
Receita com estacionamento		-	-	1.358	2.070
Receita de venda de imóveis		-	-	-	-
Custos das operações		-	-	(7.385)	(7.265)
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(375)	(377)
Custo dos imóveis vendidos		-	-	(491.996)	(451.456)
Lucro bruto		-	-	(17.420)	(16.591)
Despesas gerais e administrativas	14b	(16.372)	(15.816)	140	179
Outras receitas operacionais		-	-	(5.669)	(4.841)
Outras despesas operacionais	14c	(5.669)	(4.841)	(6.551)	(5.966)
Participação nos lucros de subsidiárias		449.578	415.203	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		427.537	394.546	468.165	429.078
Resultado financeiro	14d	22.258	26.737	45.202	52.400
Receitas financeiras		23.006	26.810	45.962	53.140
Despesas financeiras		(748)	(73)	(760)	(740)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		449.795	421.283	513.367	481.478
Imposto de renda	13	(31)	(1.503)	(46.470)	(45.615)
Contribuição social	13	(20)	(493)	(17.153)	(16.576)
Lucro líquido do exercício		449.744	419.287	449.744	419.287

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros		Lucros Acumulados	Total
		Legal	Estatutária		
Em 31 de dezembro de 2013	878.411	32.637	613.904	-	1.524.952
Dividendos complementares de exercícios anteriores	-	-	(613.904)	-	(613.904)
Dividendos antecipados de 2014	-	-	-	(164.619)	(164.619)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	419.287	419.287
Destinações:					
Reserva legal	-	20.964	-	(20.964)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(3.983)	(3.983)
Reserva estatutária	-	-	229.721	(229.721)	-
Em 31 de dezembro de 2014	878.411	53.601	229.721	-	1.161.733
Lucro líquido do exercício	-	-	-	449.744	449.744
Destinações:					
Reserva legal	-	22.487	-	(22.487)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(4.273)	(4.273)
Reserva estatutária	-	-	422.984	(422.984)	-
Em 31 de dezembro de 2015	878.411	76.088	652.705	-	1.607.204

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 e iniciou suas atividades em novembro de 2011, 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 Paulista n.º 1.415, Bela Vista, São Paulo.

A Companhia é controlada pela Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A. Essas demonstrações contábeis foram aprovadas em Reunião da Diretoria em 19 de fevereiro de 2016.

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. Combinação de negócios

As combinações de negócios ocorridas entre empresas sobre controle comum são registradas pelo valor de custo.

c. 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.

d. 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.

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor na data da transação. As diferenças cambiais resultantes dessa conversão são reconhecidas no resultado.

e. 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:

- Nota 5 - Aplicações financeiras - Mensuração do valor justo das aplicações financeiras;
- Nota 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e valor justo das propriedades.

f. Base de consolidação

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

Destacamos as Entidades incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas:

Investimentos	2015		2014	
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Brécia Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 2 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D 166 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D 167 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Niágara Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 6 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Tamisa Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 102 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 15 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 14 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 5 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 7 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 4 Ltda.	99,999%	99,9		



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

Investimentos	2015		2014	
	Participação Direta	Indireta	Participação Direta	Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários D 137 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 138 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 139 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 140 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 141 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 142 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 143 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 144 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 145 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 146 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 147 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 148 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 149 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 150 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 151 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 155 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 156 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 157 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 168 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D 169 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 21 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 23 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R 25 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Demais Empresas (i)	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%

(i) Refere-se a 38 entidades sem atividades operacionais, constituídas com capital social de R\$ 1, 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 ao momento em que esse controle cessa.

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

g. 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.

h. Aplicações e instrumentos financeiros
A Companhia determina a classificação inicial de seus instrumentos financeiros no reconhecimento inicial sob as seguintes categorias: mensurados a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e passivo financeiro registrado ao custo amortizado.

(i) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e estratégia de investimentos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

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

(iii) Passivos financeiros registrados ao custo amortizado
Os títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

(iv) 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.

(v) 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.

i. Provisão para perdas em valores a receber
A Administração reconhece uma provisão para perdas em valores a receber com base em análise de crédito e expectativa da administração com perdas.

j. Participações societárias (controladora)
No balanço patrimonial da Controladora, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

k. 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 que 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.

l. 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.

m. 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 10 anos.

n. 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.

o. 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 ou 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.

p. Imposto de renda e contribuição social
O imposto de renda da controladora e BSP Park Estacionamento 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 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 15% 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 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.

q. 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, 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.

r. Distribuição de dividendos
A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos complementares podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das informações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

3. Gerenciamento de riscos
A Companhia faz parte da Organização Bradesco e conseqüentemente 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.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Depósitos bancários de curto prazo	25	14	289	166
Total	25	14	289	166

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Títulos a valor justo por meio do resultado				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento	157.017	181.039	411.048	295.186
Total	157.017	181.039	411.048	295.186

A carteira de aplicações financeiras é composta de fundos de investimentos que tem 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.

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

	Controladora - 2015					
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor Atualizado
Valor justo por meio do resultado						
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	77.771	77.771	77.807	(36)
Notas do Tesouro Nacional						
- Operações compromissadas	79.246	-	-	79.246	79.254	(8)
Total	79.246	-	77.771	157.017	157.061	(44)

	Controladora - 2014					
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor Atualizado
Valor justo por meio do resultado						
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	96.649	96.649	96.729	(80)
Notas do Tesouro Nacional						
- Operações compromissadas	84.390	-	-	84.390	84.396	(6)
Total	84.390	-	96.649	181.039	181.125	(86)

	Consolidado - 2015					
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor atualizado
Valor justo por meio do resultado						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	203.593	203.593	203.687	(95)
Notas do Tesouro Nacional						
- Operações compromissadas	207.455	-	-	207.455	207.473	(17)
Total	207.455	-	203.593	411.048	411.160	(112)

	Consolidado - 2014					
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor atualizado
Valor justo por meio do resultado						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	157.587	157.587	157.718	(131)
Notas do Tesouro Nacional						
- Operações compromissadas	137.599	-	-	137.599	137.609	(10)
Total	137.599	-	157.587	295.186	295.327	(141)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Saldo no início do exercício	181.039	525.999	295.186	757.275
(+) Aplicações	206.070	319.095	798.766	967.611
(-) Resgates	(253.098)	(690.865)	(728.731)	(1.482.634)
(-) Rendimentos	23.006	26.810	45.827	52.934
Saldo no final do exercício	157.017	181.039	411.048	295.186

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 2015, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 100,35% (100,16% em 2014) do CDI no acumulado do exercício.

6. Propriedade para investimento
O valor de custo destes ativos é representado por:

	Consolidado			
	Edificações	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2013	729.130	315.445	106.009	(363.786)
Adições	33.177	839	159.607	(7.265)
Baixas	(484)	(171)	-	191
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2014	761.823	316.113	265.616	(370.860)
Adições	56.404	26.139	165.226	(7.385)
Transferência - Alphaville	340.422	-	(340.422)	-
Transferência - Consolação	(23.759)	-	21.311	2.448
Baixas de obra em andamento (i)	-	-	(44.613)	-
Baixas	(25.536)	(310)	-	(30)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2015	1.109.354	341.942	67.118	(375.827)

(i) Referem-se às benfeitorias pré-autorizadas para adequação da ocupação do Grupo Segurador no Edifício Alphaville. As obras em andamento referem-se aos custos diretamente atribuíveis à construção de imóveis, substancialmente os imóveis localizados em São Paulo-SP, Rio de Janeiro - RJ. A Administração da Companhia tem expectativa de conclusão da obra, e posterior início de sua utilização para geração de receitas de aluguel, Plo X - RJ no primeiro semestre de 2016 e Visconde de Pirajá - RJ e Consolação - SP no segundo semestre de 2017.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação e perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.
A taxa de depreciação das propriedades para investimento é de 1,49% a.a. (67 anos) e foi estimada baseada em estudos de engenharia que consideram o tempo de vida útil para construções de tipo sólido e padronizado, conforme os ativos que compõem a carteira da Companhia (agências bancárias e edifícios de escritórios). A taxa de depreciação está sendo calculada com base na vida útil remanescente das propriedades e aplicada sobre o valor residual do ativo.
Em relação ao valor residual, o saldo foi considerado imaterial para registro em virtude do reduzido valor presente do saldo ao término da vida útil do bem.
Em 31 de dezembro de 2015 os investimentos destinados para renda da Companhia correspondem a imóveis destinados a aluguel e a avaliação correspondente ao valor de mercado monta a R\$ 5.704.041 (R\$ 5.429.184 em 2014), sem considerar imóveis em construção, Plo X - RJ, Visconde de Pirajá - RJ e Consolação - SP e imóvel desapropriado na Avenida Ibirapuera, São Paulo-SP. Para a mensuração do valor justo dos imóveis foi considerada a avaliação patrimonial elaborada por avaliadores independentes.

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

Participações Societárias	Informações contábeis das controladas diretas e indiretas						
	Dados em 31 de dezembro de 2015	Capital social	Percentual de participação	Total de ativos	Total de passivos	Patrimônio líquido	Total de receitas
BSP Empreendimentos Imobiliários R 4 Ltda.	106	100	30	-	30	1	-
BSP Empreendimentos Imobiliários R 7 Ltda.	40	100	22	-	22	2	1
Brécia Empreendimentos e Participações Ltda.	40.685	100	68.045	823	67.222	33.906	27.288
BSP Park Estacionamento e Participações S.A.	1.301	100	1.094	119	975	430	(213)
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	10.000	100	21.829	445	21.384	11.870	9.863
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	22.660	100	48.102	1.096	47.006	29.936	24.984
BSP Empreendimentos Imobiliários R 15 Ltda.	41.921	100	62.840	1.616	61.224	35.487	29.745
BSP Empreendimentos Imobiliários R 2 Ltda.	42.125	100	80.840	1.665	79.175	47.548	39.253
BSP Empreendimentos Imobiliários D 166 Ltda.	69.892	100	73.005	171	72.834	2.105	1.355
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	30.961	100	75.848	2.196	73.652	40.588	32.845
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	78.623	100	110.393	1.270	109.123	33.555	28.064
BSP Empreendimento Imobiliário D 167 Ltda.	307.083	100	320.742	3.562	317.180	10.617	8.634
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.	60.500	100	100.936	1.726	99.210	55.669	46.173
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.247	100	5.849	24	5.825	299	214
Niágara Empreendimentos e Participações Ltda.	48.246	100	86.426	1.513	84.913	44.004	36.693
BSP Empreendimentos Imobiliários D 102 Ltda.	31.213	100	37.541	644	36		



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

Dados em 31 de dezembro de 2015	Capital social	Percentual de participação	Total de ativos	Total de passivos	Patrimônio líquido	Total de receitas	Lucro líquido do período
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	683	100	1.106	31	1.075	468	396
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	7.977	100	9.427	504	8.923	1.202	955
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	542	100	1.072	26	1.046	581	508
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	1.512	100	2.668	65	2.603	1.293	1.101
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	735	100	1.344	33	1.311	677	582
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	2.519	100	3.487	187	3.300	934	789
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	816	100	1.646	45	1.601	923	792
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	2.433	100	3.297	62	3.235	947	809
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	607	100	1.171	29	1.142	624	541
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	1.048	100	1.717	35	1.682	747	641
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	4.090	100	4.966	49	4.917	1.002	834
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	1.259	100	2.900	95	2.805	1.835	1.561
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	2.170	100	3.183	64	3.119	1.136	958
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	636	100	1.259	32	1.227	690	597
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	1.394	100	2.332	60	2.272	1.039	887
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	2.302	100	4.806	148	4.658	2.811	2.378
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	1.161	100	2.377	90	2.287	1.358	1.137
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	2.045	100	3.059	56	3.003	1.140	966
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	1.071	100	1.680	32	1.648	677	583
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	1.075	100	2.846	102	2.744	1.973	1.684
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	2.302	100	3.689	80	3.609	1.556	1.320
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	684	100	1.203	26	1.177	574	498
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	334	100	752	19	733	456	399
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	2.490	100	3.115	32	3.083	692	598
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	4.616	100	5.484	48	5.436	973	828
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	2.436	100	3.123	37	3.086	768	657
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	813	100	1.674	47	1.627	961	822
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	1.454	100	2.020	43	1.977	610	528
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	5.543	100	6.661	58	6.603	1.287	1.071
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	2.821	100	3.905	64	3.841	1.209	1.030
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	684	100	820	6	814	151	131
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	1.798	100	2.504	38	2.466	780	675
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	493	100	995	25	970	551	481
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	2.929	100	3.484	38	3.446	653	523
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	645	100	1.171	26	1.145	584	505
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	2.549	100	3.070	26	3.044	589	499
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.255	100	1.511	42	1.469	251	217
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	100	33.424	870	32.554	14.281	11.903
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	842	100	1.497	34	1.463	725	627
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	88	100	106	13	93	7	4
Demais Empresas	38	100	38	-	38	-	-

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2013	Aumento de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2014	Aumento de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2015
BSP Empreendimentos Imobiliários R 4 Ltda.	18	40	-	(28)	30	-	-	-	30
BSP Empreendimentos Imobiliários R 7 Ltda.	4	20	-	(3)	21	-	-	1	22
Brésia Empreendimentos e Participações Ltda.	70.736	-	(54.000)	33.513	50.249	3.685	(14.000)	27.288	67.222
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	426	-	-	(38)	388	800	-	(213)	975
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	18.253	-	(12.000)	9.268	15.521	-	(4.000)	9.863	21.384
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	33.180	-	(19.000)	21.841	36.021	-	(14.000)	24.984	47.005
BSP Empreendimentos Imobiliários R 15 Ltda.	27.113	-	(19.000)	16.994	25.107	20.372	(14.000)	29.745	61.224
BSP Empreendimentos Imobiliários R 2 Ltda.	64.999	-	(48.000)	41.923	58.922	-	(19.000)	39.253	79.175
BSP Empreendimento Imobiliário D 166 Ltda.	21.253	30.000	(4)	443	51.692	19.800	(13)	1.355	72.834
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	51.944	-	(31.000)	34.862	55.806	-	(15.000)	32.845	73.651
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	82.900	-	(23.000)	29.514	89.414	7.645	(16.000)	28.064	109.123
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	92.093	140.000	(9)	944	233.028	75.600	(82)	8.634	317.180
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.	109.600	-	(90.000)	63.437	83.037	-	(30.000)	46.173	99.210
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.442	-	(3)	174	5.613	-	(2)	214	5.825
Niagara Empreendimentos e Participações Ltda.	67.853	-	(38.000)	40.368	70.221	-	(22.000)	36.693	84.914
BSP Empreendimentos Imobiliários D 102 Ltda.	21.026	10.000	(17)	1.788	32.797	2.000	(20)	2.120	36.897
BSP Empreendimentos Imobiliários R 6 Ltda.	65.430	-	(26.000)	20.946	60.376	26.419	(11.000)	27.090	102.885
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.	47.905	-	(45.000)	53.078	55.983	-	(27.000)	47.023	76.006
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	160.382	-	(63.000)	46.179	143.561	-	(16.000)	36.441	164.002
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	-	1	-	-	1	6.752	(54)	5.668	12.367
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	-	1	-	-	1	1.536	(21)	2.188	3.704
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	-	1	-	-	1	702	(6)	653	1.350
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	-	1	-	-	1	1.413	(7)	749	2.156
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	-	1	-	-	1	1.323	(7)	732	2.049
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	-	1	-	-	1	682	(4)	396	1.075
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	-	1	-	-	1	7.976	(9)	955	8.923
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	-	1	-	-	1	541	(5)	508	1.045
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	-	1	-	-	1	1.511	(10)	1.101	2.603
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	-	1	-	-	1	733	(5)	582	1.311
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	-	1	-	-	1	2.518	(7)	789	3.301
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	-	1	-	-	1	815	(8)	792	1.600
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	-	1	-	-	1	2.432	(8)	809	3.234
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	-	1	-	-	1	606	(5)	541	1.143
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	-	1	-	-	1	1.046	(6)	641	1.682
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	-	1	-	-	1	4.090	(8)	834	4.917
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	-	1	-	-	1	1.259	(15)	1.561	2.806
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	-	1	-	-	1	2.169	(9)	958	3.119
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	-	1	-	-	1	635	(6)	597	1.227
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	-	1	-	-	1	1.393	(8)	887	2.273
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	-	1	-	-	1	2.301	(23)	2.378	4.657
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	-	1	-	-	1	1.160	(11)	1.137	2.287
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	-	1	-	-	1	2.045	(9)	966	3.003
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	-	1	-	-	1	1.069	(5)	583	1.648
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	-	1	-	-	1	1.074	(16)	1.684	2.743
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	-	1	-	-	1	2.301	(13)	1.320	3.609
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	-	1	-	-	1	683	(5)	498	1.177
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	-	1	-	-	1	337	(4)	399	733
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	-	1	-	-	1	2.489	(5)	598	3.083
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	-	1	-	-	1	4.615	(8)	828	5.436
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	-	1	-	-	1	2.435	(6)	657	3.087
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	-	1	-	-	1	812	(8)	822	1.627
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	-	1	-	-	1	1.453	(5)	528	1.977
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	-	1	-	-	1	5.542	(10)	1.071	6.604
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	-	1	-	-	1	2.820	(10)	1.030	3.841
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	-	1	-	-	1	683	(1)	131	814
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	-	1	-	-	1	1.796	(6)	675	2.466
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	-	1	-	-	1	493	(5)	481	970
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	-	1	-	-	1	2.928	(5)	523	3.447
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	-	1	-	-	1	644	(5)	505	1.145
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	-	1	-	-	1	2.549	(5)	499	3.044
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	-	1	-	-	1	1.254	(2)	217	1.470
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	-	1	-	-	1	23.343	(3.000)	11.903	32.247
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	-	1	-	-	1	841	(6)	627	1.463
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	-	1	-	-	1	88	-	4	93
Demais Empresas	-	38	-	-	38	-	-	-	38
Efeito referente ao controle indireto da Entidade	-	-	-	-	-	(138.781)	-	-	(138.781)
Total	940.557	180.143	(468.033)	415.203	1.067.870	123.427	(205.498)	449.578	1.435.377

8. Valores a receber

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Benefitorias a serem reembolsadas	-	-	44.613	-
Condomínios do Alpha Building	-	-	4.171	-
Aluguéis a receber	-	-	2.705	1.787
Valores a receber de outros imóveis	1.900	-	1.900	-
Venda de imóveis	-	-	940	844
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	820
Adiantamento de férias	89	53	-	-
Outros	83	19	2.563	1.083
Total	2.072	72	56.892	4.534
Circulante	172	72	54.893	4.360
Ativo não circulante	1.900	-	1.999	174

9. Créditos tributários e previdenciários

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Tributos diferidos	462	379	566	379
IRRF sobre aplicações financeiras	10.042	5.865	13.250	8.382
Outros	2.601	2.601	2.783	2.752
Total	13.105	8.845	16.599	11.513
Circulante	12.643	8.466	16.033	11.134
Ativo não circulante	462	379	566	379

10. Impostos e contribuições a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imposto de renda e Contribuição Social	1.304	1.176	18.544	15.788

11. Obrigações a pagar

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por provisão para remuneração dos administradores.

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social da Companhia de R\$878.411, está dividido em 863.321.904 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal.

Acionista	2015		2014	
	Quantidade de ações ON	Valor	Quantidade de ações ON	Valor
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	863.321.904	-	863.321.904	-
Total	863.321.904	-	863.321.904	-

Política de Reinvestimento de Lucros e Política de Distribuição de Dividendos

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

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

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	449.744	419.287
Constituição de reserva legal	(22.487)	(20.964)
Base de cálculo dos		



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

15 Transações entre partes relacionadas

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

	Consolidado			
	Ativo/(Passivos)		Receita	
	2015	2014	2015	2014
Disponibilidades:	289	166	-	-
Banco Bradesco S.A.	289	166	-	-
Valores a receber	44.613	-	-	-
Bradesco Seguros S.A.	44.613	-	-	-
Dividendos a pagar	(4.273)	(99.550)	-	-
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	(64.021)	-	-
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	(4.273)	(30.954)	-	-
Bradesco Saúde S.A.	-	(1.601)	-	-
Bradesco Capitalização S.A.	-	(2.974)	-	-
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	510.083	469.405
Banco Bradesco S.A.	-	-	450.344	418.096
Bradesco Seguros S.A.	-	-	30.337	17.439
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros	-	-	6.893	9.358
Bradesco Saúde S.A.	-	-	9.967	10.403
Finasa Promotora S.A.	-	-	4.768	7.568
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	1.756	445
Outros	-	-	6.018	6.096
Total	40.629	(99.384)	510.083	469.405

* Valores a receber referem-se às benfeitorias pré-autorizadas para adequação da ocupação do Grupo Segurador no edifício Alphaville.

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;e
- 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

	2015	2014
Proventos	932	1.747
Encargos sociais	187	349
Plano de previdência privada	940	687
Total	2.059	2.783

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.

16 Contingências

Atualmente a companhia não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis monta R\$ 708 (em 2014 R\$ 156).

17 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 2015 e 2014, 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
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2015, 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 conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 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 3 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; e
- 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.

Descrição	2015		
	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Aplicações	1	157.017	411.048

Descrição	2014		
	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Aplicações	1	181.039	295.186

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

Análise de sensibilidade

A empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às 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 2016 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 2015	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI	-	6,32%	9,47%	12,63%
Aplicações	411.048	25.978	38.926	51.915

18 Seguros

A Companhia possui política definida para assegurar as suas obras em andamento, alinhadas com às 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

Randal Luiz Zanetti
Diretor-Geral

Thais Polegato Castelan
Diretora

Ivan Luiz Gontijo Júnior
Diretor

Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa
Diretor

Vinicius José de Almeida Albernaz
Diretor

Fernando Fernandez Netto
Contador
CRC - 1SP234779-O

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Diretores da
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações de resultados, de resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

São Paulo, 25 de fevereiro de 2016.

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1