

BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS D162 S.A.

CNPJ: 20.617.780/0001-20

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Barueri, SP, 19 de março de 2019

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Em milhares de Reais)

	2018	2017		2018	2017
Ativo			Passivo		
Circulante	15.141	596	Circulante	2.170	18
Caixa e equivalentes de caixa	5	2	Contas a pagar	2.170	18
Aplicações financeiras	447	592	Obrigações a pagar	2.166	18
Créditos tributários	5	2	Impostos e contribuições a recolher	4	-
Estoques	13.929	-	Patrimônio líquido	13.066	2.602
Terreno para Incorporação	13.343	-	Capital social	55.930	2.724
Obra em andamento	4.286	-	Capital a integralizar	(45.771)	-
Provisão p/desvalorização de imóveis	(3.700)	-	Reserva de capital	8.037	-
Despesas a apropriar	755	-	Prejuízos acumulados	(5.130)	(122)
Stand de vendas	746	-	Total do passivo	15.236	2.620
Apartamento Decorado	9	-			
Ativo não circulante	95	2.024			
Investimentos	32	1.750			
Propriedades para investimentos	32	2.087			
Depreciação acumulada	-	(337)			
Ativo imobilizado	63	274			
Imobilizado em andamento	63	274			
Total do ativo	15.236	2.620			

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)

	Capital social	Capital a Integralizar	Reserva de capital	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
Em 1º de janeiro de 2017	1	-	-	(1)	-
Aumento de capital	2.724	-	-	-	2.724
Lucro líquido do exercício	-	-	-	(122)	(122)
Em 31 de dezembro de 2017	2.725	-	-	(123)	2.602
Aumento de capital	51.232	(45.771)	-	-	5.461
Aumento de capital	1.973	-	8.037	-	10.010
Lucro líquido do exercício	-	-	-	(5.007)	(5.007)
Em 31 de dezembro de 2018	55.930	(45.771)	8.037	(5.130)	13.066

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A. é uma companhia por ações de capital fechado, o prazo de duração da Companhia é indeterminado, com sede na Avenida Alphaville, 779, 5º andar, parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri, SP, regida por Estatuto Social e disposições legais que lhe forem aplicadas e pode instalar ou suprimir filiais no País e no Exterior, a critério da Diretoria. A Companhia tem por objeto social o desenvolvimento, planejamento e realização de empreendimentos imobiliários em imóveis de sua propriedade, que serão destinados à venda, locação ou qualquer outra modalidade onerosa de uso ou gozo dos imóveis. Para a realização dos empreendimentos, a Companhia poderá contratar terceiros para todos os serviços que entender necessários. Na consecução de seu objeto social, a Companhia poderá antecipar ou negociar seus recebíveis nos mercados financeiros e de capitais. Enquanto não forem implantados os empreendimentos imobiliários aos quais a companhia se destina, esta poderá destinar os imóveis de sua propriedade à locação não residencial ou a qualquer outra modalidade onerosa de uso ou gozo por terceiros.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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). As presentes demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos e Imobiliários D162 S.A. foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 30 de janeiro de 2019.

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.

No que tange as aplicações financeiras, a Administração avalia o risco de crédito como

baixo visto que a maior parte do total da carteira de investimentos está concentrada em títulos de renda fixa público e operações compromissadas com lastro em título público federal demonstrado abaixo:

Aplicações/Rating	AAA	Total
Valor justo por meio do resultado (VJR)	447	447
Título de renda fixa privado	187	187
Título de renda fixa público	260	260

4. 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.

	2018	2017
Depósitos bancários de curto prazo	5	2
Total	5	2

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	2018	2017
Valor justo por meio do resultado (VJR)	447	591
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	447	591
Total	447	591

A carteira de aplicações financeiras é composta de fundos de investimentos exclusivos 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.

	2018				Valor contábil/ Valor justo	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)							
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	260	260	260	-
Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	124	-	-	-	124	124	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	63	-	-	-	63	63	-
Total	187	-	-	260	447	447	-

	2017				Valor contábil/ Valor justo	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)							
Letras Financeiras do Tesouro	-	154	15	208	377	377	-
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissadas	13	-	-	-	13	13	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	202	-	-	-	202	202	-
Total	215	154	15	208	592	592	-

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Despesas gerais e administrativas	(827)	(37)
Outras despesas operacionais	(4.124)	(106)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	(4.951)	(143)
Resultado financeiro	60	27
Receitas financeiras	73	28
Despesas financeiras	(13)	(1)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	(4.891)	(116)
Imposto de renda	(11)	(4)
Contribuição social	(6)	(2)
Resultado líquido do exercício	(4.908)	(122)

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)

	2018	2017
Resultado do exercício	(4.908)	(122)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(4.908)	(122)

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)

	2018	2017
Resultado do exercício	(4.908)	(122)

Ajustes para:

Depreciações e amortizações	12	11
Lucro líquido ajustado do exercício	(4.896)	(111)

Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:

Aplicações financeiras	145	(592)
Contas a pagar	2.152	18

Caixa líquido gerado nas atividades operacionais (2.599) (685)

Atividades de investimento

Aquisição/Baixa de imobilizado	(132)	(313)
Terreno para incorporação	(10.010)	-
Stand de vendas	(755)	-
Ativo intangível	1	-

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento (10.896) (313)

Atividades de financiamento

Aumento de capital	5.461	1.000
Reserva de capital	8.037	-

Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades

de financiamento 13.498 1.000

Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes

de caixa	3	2
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	2

Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente

de caixa 3 2

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

c. Movimentação das aplicações financeiras

	2018	2017
Saldo no início do exercício	592	-
(+) Aplicações	7.915	998
(-) Resgates	(8.133)	(434)
(+) Rendimentos	73	28
Saldo no final do exercício	447	592

6. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia de R\$ 55.930, está dividido em 55.929.756 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 10.159.020 integralizadas e 45.770.736 a serem integralizadas.

	2018	2017
Acionista	Qtd. ações ON	Qtd. Cotas
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A	55.929.756	2.724.582
Total	55.929.756	2.724.582

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto
Contador - CRC-1SP234779-0