

# BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS D132 S.A.

CNPJ: 20.607.980/0001-00

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**Senhores Acionistas:** Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários D132 S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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. **Agradecimentos:** Pelos êxitos obtidos, agradecemos o apoio e a confiança dos clientes e o trabalho dedicado dos nossos funcionários e colaboradores.

Barueri, 19 de março de 2020

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Em milhares de Reais)

	2019	2018	2019	2018
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>4.938</b>	<b>4.523</b>	<b>95</b>	<b>132</b>
Caixa e equivalentes de caixa	48	3		
Aplicações financeiras	4.886	4.520	95	132
Despesas a apropriar	4	-		
<b>Ativo não circulante</b>	<b>20.205</b>	<b>19.820</b>		
<b>Investimentos</b>	<b>19.635</b>	<b>19.744</b>		
Propriedades para investimentos	20.252	20.231		
Depreciação acumulada	(617)	(487)		
<b>Ativo imobilizado</b>	<b>571</b>	<b>76</b>		
Imobilizado em andamento	571	76		
<b>Total do ativo</b>	<b>25.144</b>	<b>24.343</b>		
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>			<b>95</b>	<b>132</b>
Contas a pagar			95	132
Obrigações a pagar			57	95
Impostos e contribuições a recolher			38	37
<b>Patrimônio líquido</b>			<b>25.049</b>	<b>24.211</b>
Capital social			19.976	19.976
Reserva de lucros			5.073	4.235
<b>Total do passivo</b>			<b>25.144</b>	<b>24.343</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva de capital	Lucros Acumulados	Total
<b>Em 1º de Janeiro de 2018</b>	<b>3.976</b>	<b>3.332</b>	-	<b>7.308</b>
Aumento de capital	16.000	-	-	16.000
Lucro líquido do exercício	-	-	912	912
<b>Destinações:</b>				
Reserva legal	-	46	(46)	-
Reserva estatutária	-	857	(857)	-
Dividendos propostos	-	-	(9)	(9)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>19.976</b>	<b>4.235</b>	-	<b>24.211</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	846	846
<b>Destinações:</b>				
Reserva legal	-	42	(42)	-
Reserva estatutária	-	796	(796)	-
Dividendos propostos	-	-	(8)	(8)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>19.976</b>	<b>5.073</b>	-	<b>25.049</b>

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 D132 S.A., doravante chamada de Sociedade, o prazo de duração da Sociedade é indeterminado, com sede na Avenida Alphaville, 779, 5º andar, sala 501-parte, Empresarial 18 do Forte, no município de 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 Sociedade tem por objeto social o desenvolvimento, planejamento e realização de empreendimentos imobiliários em imóveis de sua propriedade, que será destinado à venda, locação ou qualquer outra modalidade onerosa de uso ou gozo do imóvel. Para a realização dos empreendimentos, a Sociedade poderá contratar terceiros para todos os serviços que entender necessários. Na consecução de seu objeto social, a Sociedade poderá antecipar ou negociar seus recebíveis nos mercados financeiros e de capitais. Enquanto não for implantado o empreendimento imobiliário ao qual a Sociedade 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 D132 S.A. foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 04 de fevereiro de 2020.

#### 3. Gerenciamento de riscos

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

sendo cumpridas, de forma que os resultados obtidos estão de acordo com os objetivos definidos pela Administração.

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
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>	<b>4.886</b>	<b>4.886</b>
Título de renda fixa privado	1.796	1.796
Título de renda fixa público	3.090	3.090

#### 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 Sociedade para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

	2019	2018
Depósitos bancários de curto prazo	48	3
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>3</b>

#### 5. Aplicações financeiras

##### a. Resumo da classificação das aplicações

	2019	2018
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>		
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo ...	4.886	4.520
<b>Total</b>	<b>4.886</b>	<b>4.520</b>

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.

	2019					
	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor Atualizado	Ajuste a valor justo
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>						
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	3.090	3.090	3.090	-
Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	1.616	-	-	1.616	1.616	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	180	-	-	180	180	-
<b>Total</b>	<b>1.796</b>	-	<b>3.090</b>	<b>4.886</b>	<b>4.886</b>	-

	2018					
	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor Atualizado	Ajuste a valor justo
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>						
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	2.859	2.859	2.859	-
Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	1.495	-	-	1.495	1.495	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	166	-	-	166	166	-
<b>Total</b>	<b>1.661</b>	-	<b>2.859</b>	<b>4.520</b>	<b>4.520</b>	-

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Em milhares de Reais)

	2019	2018
Receita de aluguéis	1.303	1.203
Depreciação de imóveis para renda	(130)	(122)
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.173</b>	<b>1.081</b>
Despesas gerais e administrativas	(205)	(6)
Outras despesas operacionais	(174)	(196)
<b>Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos</b>	<b>794</b>	<b>879</b>
Resultado financeiro	266	221
Receitas financeiras	266	226
Despesas financeiras	-	(5)
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>	<b>1.060</b>	<b>1.100</b>
Imposto de renda	(151)	(132)
Contribuição social	(63)	(56)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>846</b>	<b>912</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Em milhares de Reais)

	2019	2018
<b>Resultado do exercício</b>	<b>846</b>	<b>912</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>846</b>	<b>912</b>

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 2019 E 2018 (Em milhares de Reais)

	2019	2018
<b>Resultado do exercício</b>	<b>846</b>	<b>912</b>
<b>Ajustes para:</b>		
Depreciações e amortizações	130	122
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>976</b>	<b>1.034</b>

#### Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:

Aplicações financeiras	(366)	(2.146)
Contas a pagar	45	58
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>655</b>	<b>(1.054)</b>

#### Atividades de investimento

Aquisição/Baixa de imobilizado	(610)	(950)
Aquisição de imóveis	-	(14.000)
Ativo intangível	-	-
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(610)</b>	<b>(14.950)</b>

#### Atividades de financiamento

Aumento de capital	-	16.000
--------------------	---	--------

#### Caixa líquido gerado / (consumido) nas atividades de

<b>financiamento</b>	<b>-</b>	<b>16.000</b>
<b>Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>45</b>	<b>(4)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	7
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	48	3
<b>Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>45</b>	<b>(4)</b>

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

#### c. Movimentação das aplicações financeiras

	2019	2018
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>4.520</b>	<b>2.374</b>
(+) Aplicações	1.267	17.184
(-) Resgates	(1.167)	(15.264)
(+) Rendimentos	266	226
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>4.886</b>	<b>4.520</b>

#### 6. Patrimônio líquido

##### Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Sociedade é de R\$ 19.976, está dividido em 19.976.073 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal.

	2019	2018
<b>Acionista</b>	<b>Qtd. ações ON</b>	<b>Qtd. Cotas</b>
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.	19.976.073	19.976.073
<b>Total</b>	<b>19.976.073</b>	<b>19.976.073</b>

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto  
Contador - CRC-1SP234779-O