

BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS D162 S.A.

CNPJ: 20.617.780/0001-20

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários D162 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
Ativo			Passivo		
Circulante	16.839	15.141	Circulante	1.307	2.170
Caixa e equivalentes de caixa	2	5	Contas a pagar	1.307	2.170
Aplicações financeiras	213	447	Obrigações a pagar	1.304	2.166
Créditos tributários	9	5	Impostos e contribuições a recolher	3	4
Estoques	15.858	13.929	Patrimônio líquido	15.979	13.066
Terreno para Incorporação	13.343	13.343	Capital social	55.930	55.930
Obra em andamento	4.293	4.286	Capital a integralizar	(45.771)	(45.771)
Provisão p/ desvalorização de imóveis	(1.778)	(3.700)	AFAC - Adto p/ futuro aumento de capital	1.407	-
Despesas a apropriar	757	755	Reserva de capital	8.037	8.037
Stand de vendas	748	746	Prejuízos acumulados	(3.624)	(5.130)
Apartamento Decorado	9	9	Total do passivo	17.286	15.236
Ativo não circulante	447	95			
Investimentos	147	32			
Propriedades para investimentos	149	32			
Depreciação acumulada	(2)	-			
Ativo imobilizado	300	63			
Imobilizado em andamento	300	63			
Total do ativo	17.286	15.236			

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	Capital a Integralizar	AFAC	Reserva de capital	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
Em 1º de Janeiro de 2018	2.725	-	-	-	(122)	2.603
Aumento de capital	51.232	(45.771)	-	-	5.461	-
Aumento de capital	1.973	-	-	8.037	-	10.010
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(5.008)	(5.008)
Em 31 de dezembro de 2018	55.930	(45.771)	-	8.037	(5.130)	13.066
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.407	-	-	1.407
Compensação de prejuízos acumulados	-	-	-	-	1.506	1.506
Em 31 de dezembro de 2019	55.930	(45.771)	1.407	8.037	(3.624)	15.979

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 sociedade por ações de capital fechado, o prazo de duração da Sociedade 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 sociedade 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 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 forem implantados os empreendimentos imobiliários aos quais 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 D162 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

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.

	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)							
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	135	135	135	-
Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	70	-	-	-	70	70	-
Notas do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	8	-	-	-	8	8	-
Total	78	-	-	135	213	213	-

Valor justo por meio do resultado (VJR)

	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/ Valor justo	Valor Atualizado	Ajuste a valor justo
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	-

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 pública e operações compromissadas com lastro em título público federal demonstrado abaixo:

Aplicações/Rating	AAA	Total
Valor justo por meio do resultado (VJR)	213	213
Título de renda fixa privado	78	78
Título de renda fixa público	135	135

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 apresentem 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	2	5
Total	2	5

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	2019	2018
Valor justo por meio do resultado (VJR)	213	447
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	213	447
Total	213	447

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.

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

	2019	2018
Despesas gerais e administrativas	(358)	(827)
Outras despesas operacionais	1.842	(4.224)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	1.484	(5.051)
Resultado financeiro	29	60
Receitas financeiras	29	73
Despesas financeiras	-	(13)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	1.513	(4.991)
Imposto de renda	(4)	(11)
Contribuição social	(3)	(6)
Resultado líquido do exercício	1.506	(5.008)

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
Resultado do exercício	1.506	(5.008)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	1.506	(5.008)

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
Resultado do exercício	1.506	(5.008)

Ajustes para:

Depreciações e amortizações 2 12

Lucro líquido ajustado do exercício 1.508 (4.996)

Variações nas contas patrimoniais (aumento/redução):

Aplicações financeiras (234) 145

Contas a pagar (863) 2.152

Caixa líquido gerado nas atividades operacionais 411 (2.699)

Atividades de investimento

Aquisição/Baixa de imobilizado (412) (32)

Terreno para incorporação - (10.010)

Stand de vendas (2) (755)

Ativo intangível - 1

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento (414) (10.796)

Atividades de financiamento

Aumento de capital - 5.461

Reserva de capital - 8.037

Caixa líquido gerado / (consumido) nas atividades de

financiamento - 13.498

Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa (3) 3

Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício 5 2

Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício 2 5

Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa (3) 3

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

c. Movimentação das aplicações financeiras

	2019	2018
Saldo no início do exercício	447	592
(+) Aplicações	1.548	7.915
(-) Resgates	(1.808)	(8.133)
(+) Rendimentos	29	73
Saldo no final do exercício	213	447

6. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Sociedade de R\$ 55.929, 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.

	2019	2018
Acionista	Quantidade	Quantidade
	ações ON	ações ON
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.	55.929.756	55.929.756
Total	55.929.756	55.929.756

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto
Contador - CRC-1SP234779-O