

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 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 e do Relatório dos Auditores Independentes.

Contexto

Em 2019, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros, uma das principais empresas de propriedades comerciais de renda do Brasil, evoluiu em sua estratégia de maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, aumentando a participação de imóveis da Sociedade ocupada por terceiros, além de avançar no desenvolvimento de novos negócios e gestão ativa da carteira, otimizando sua ocupação.

A BSP Empreendimentos Imobiliários tem por escopos: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios.

A Sociedade continua focada na geração de receitas de longo prazo, seguindo seu planejamento de investimentos, tendo diversas frentes de trabalho no sentido de:

- otimizar a ocupação e buscar ganhos de eficiência no gerenciamento do portfólio; e
- estruturar projetos e produtos financeiros imobiliários, buscando explorar o potencial dos ativos próprios.

Desempenho das Operações

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2019, receita líquida de R\$ 647,087 milhões (R\$ 602,658 milhões no exercício de 2018), oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2019, Lucro Líquido de R\$ 482,862 milhões, (R\$ 458,517 milhões no exercício de 2018), aumento de 5% em relação a 2018. O EBITDA totalizou R\$ 532,964 milhões.

Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão classificadas nas três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR).

Gestão de Riscos

A BSP Empreendimentos Imobiliários está em linha com as melhores práticas de mercado e com a legislação vigente. O processo de gerenciamento de riscos conta com a participação de todas as camadas contempladas pelo escopo de Governança Corporativa, que abrange, desde a Alta Administração, até as diversas áreas de negócios e produtos na identificação e gestão dos riscos. Estão inseridos, nesse contexto, categorizar os riscos relevantes para compor o perfil de riscos, além da difusão das políticas, normas e processos, bem como o monitoramento contínuo da exposição aos riscos.

Controles Internos

A atuação de Controles Internos tem como principal objetivo apoiar todas as áreas internas, seja de suporte ao negócio ou operacionais, na construção e manutenção de um ambiente corporativo mais seguro e sustentável. Suas atividades estão aderentes às normas locais, seguem as diretrizes da política da Organização Bradesco sobre o tema e cumprem as exigências da seção 404 da Lei americana *Sarbanes-Oxley* e os principais *frameworks* internacionais de controles, como o *COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)* e o *COBIT (Control Objectives for Information and Related Technology)*. A BSP Empreendimentos Imobiliários realiza, periodicamente, testes de aderência, assegurando a eficiência dos controles e o atendimento às regulamentações e normativos internos do Grupo Bradesco Seguros. Os resultados são reportados à Alta Administração do Grupo Bradesco Seguros, ao Comitê de Controles Internos e *Compliance* e ao Comitê de Auditoria, ambos da Organização Bradesco.

Compliance

O Grupo Bradesco Seguros possui estrutura própria para atendimento aos Órgãos Reguladores que supervisionam suas atividades. A Área de *Compliance* atua na captação, divulgação e devido acompanhamento para assegurar a aderência às regulamentações aplicáveis. Em complemento, monitora o atendimento às demais solicitações providas dos reguladores, de forma que sejam atendidas tempestivamente.

O acultramento constante dos funcionários através de treinamentos *e-learning*s e vídeos fora reforçado com treinamentos presenciais, abrangendo temas como prevenção e combate à lavagem de dinheiro, controles internos e riscos operacionais, fortalecendo a conscientização contínuo sobre esses temas.

Além disso, o Grupo mantém o compromisso contínuo de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e as Fraudes, aprimorando os controles existentes de monitoramento, apoiando outros esforços governamentais locais e internacionais contra possíveis situações criminosas e mantendo disponíveis os canais de denúncia aos funcionários e ao público externo para receber relatos de indícios de práticas ilícitas ou irregulares.

O Grupo Bradesco Seguros, do qual a BSP Empreendimentos Imobiliários faz parte, possui comitês executivos, possibilitando que as tomadas de decisão ocorram nas instâncias pertinentes, resguardando os padrões de conduta e a responsabilidade corporativa, numa contínua busca de excelência em seus processos e uma prestação de contas transparente e ética às partes interessadas.

Governança de Dados e Segurança da Informação

Alinhada com as novas regulamentações nacionais que abrangem o tema, e reafirmando o compromisso pela disponibilidade, integridade, segurança e confidencialidade das informações organizacionais e dos clientes, o Grupo Bradesco Seguros tem dado ênfase especial à governança de dados e segurança da informação.

Agradecimentos

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

Barueri, 04 de fevereiro de 2020
Conselho de Administração e Diretoria

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante		191.525	271.683	769.882	730.194
Caixa e equivalentes de caixa	4	6	5	329	262
Aplicações financeiras	5	153.598	246.698	653.277	652.703
Valores a receber	8	134	188	60.547	36.258
Dividendos a receber		868	812	-	-
Créditos tributários	9	36.895	23.980	37.256	23.949
Estoque		-	-	17.481	16.020
Outros ativos		24	-	992	1.002
Ativo não circulante		3.814.226	3.126.960	3.296.727	2.711.264
Aplicações financeiras	5	227.030	112.811	227.030	112.811
Créditos tributários	9	4.978	911	4.987	1.103
Valores a receber	8	-	-	851	1.711
Investimentos		3.569.994	3.008.913	3.044.795	2.590.846
Participações societárias	7	3.569.994	3.008.913	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	3.044.795	2.590.846
Imobilizado		10	17	343	364
Máquinas e equipamentos		68	68	1.317	1.276
Depreciação acumulada		(58)	(51)	(974)	(912)
Intangível		12.214	4.308	18.721	4.429
Outros intangível		17.772	9.007	24.752	9.519
Amortização acumulada		(5.558)	(4.699)	(6.031)	(5.090)
Total do ativo		4.005.751	3.398.643	4.066.609	3.441.458

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante		31.821	10.814	85.172	47.292
Contas a pagar		31.821	10.814	85.172	47.292
Obrigações a pagar	10	28.307	8.405	55.570	23.456
Adiantamento de clientes		-	-	547	1.398
Impostos e encargos sociais a recolher		792	836	3.169	3.911
Impostos e contribuições		2.722	1.573	25.886	18.527
Patrimônio líquido		3.973.930	3.387.829	3.973.930	3.387.829
Capital social		2.141.313	1.785.948	2.141.313	1.785.948
Reservas de lucros		1.827.333	1.598.827	1.827.333	1.598.827
Ajuste de avaliação patrimonial		5.284	3.054	5.284	3.054
Sócios não controladores		-	-	7.507	6.337
Total do passivo		4.005.751	3.398.643	4.066.609	3.441.458

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita líquida		-	-	605.420	567.302
Receita de alugueis	13a	-	-	1.667	1.604
Receita com estacionamento		-	-	40.000	33.852
Receita de venda de imóveis		-	-	-	-
Custos das operações		-	-	(33.066)	(27.380)
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(16.297)	(29.291)
Custo de imóveis vendidos		-	-	597.724	546.087
Lucro bruto		(73.275)	(48.238)	(75.855)	(49.615)
Despesas gerais e administrativas	13b	-	-	227	977
Outras receitas operacionais		(5.612)	(10.021)	(22.334)	(29.972)
Outras despesas operacionais	13c	521.980	482.189	-	-
Resultado de equivalência patrimonial		443.093	423.930	499.762	467.477
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		443.093	423.930	499.762	467.477
Resultado financeiro	13d	25.389	27.376	53.885	56.009
Receitas financeiras		25.429	27.454	54.728	57.282
Despesas financeiras		(40)	(78)	(843)	(1.273)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		468.482	451.306	553.647	523.486
Imposto de renda	12	10.574	5.302	(50.810)	(49.030)
Contribuição social	12	3.806	1.909	(19.245)	(18.427)
Lucro líquido do exercício		482.862	458.517	483.592	456.029
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	482.862	458.517
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	730	(2.488)

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)

		Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício		482.862	458.517	483.592	456.029
Ajuste de avaliação patrimonial		2.230	2.167	2.230	2.167
Total do resultado abrangente do exercício		485.092	460.684	485.822	458.196
Atribuível a sócios da empresa controladora		485.092	460.684	485.092	460.684
Atribuível a sócios não controladores		-	-	730	(2.488)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício	482.862	458.517	482.862	458.517
Ajustes para:				
Depreciações e amortizações	866	926	33.066	28.431
Resultado de equivalência patrimonial	(521.980)	(482.189)	-	-
<i>Impairment</i>	-	-	5.419	5.468
Lucro líquido ajustado do exercício	(38.252)	(22.746)	521.347	492.416
Variáveis nas contas patrimoniais (aumento)/redução:				
Aplicações financeiras	(21.119)	(5.816)	(114.793)	171.649
Títulos e créditos a receber	(16.984)	(1.860)	(40.620)	(28.960)
Outros ativos	(24)	748	(3.373)	(13.815)
Contas a pagar	21.007	6.043	37.880	8.844
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(55.372)	(23.631)	400.441	630.134
Atividades de investimento				
Recebimentos de dividendos	474.000	564.812	-	-
Venda de investimentos	-	-	23.703	4.561
Aquisição/baixa de imobilizado	-	-	(41)	(4)
Aquisição de investimentos	(162.093)	(337.591)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(158.803)	(437.618)
Ajuste com títulos e valores mobiliários (PL) positivos	2.231	-	-	-
Ativo intangível	(8.765)	624	(15.233)	680
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	305.373	227.845	(150.374)	(432.381)
Atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(250.000)	(204.235)	(250.000)	(204.235)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	(250.000)	(204.235)	(250.000)	(204.235)
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	1	(21)	67	(6.482)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	26	262	6.744
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	5	329	262
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1	(21)	67	(6.482)

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)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros		Outros Resultados	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores	Total
			Legal	Estatutária					
Em 1º de janeiro de 2018		1.377.159	124.125	1.216.185	887	2.718.356	-	2.718.356	
Aumento de capital		408.789	-	-	-	408.789	8.825	417.614	
Dividendos antecipados de 2018		-	-	(200.000)	-	(200.000)	-	(200.000)	
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	2.167	2.167	-	2.167	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	458.517	(2.488)	456.029	
Destinações:									
Reserva legal		-	22.926	-	-	(22.926)	-	-	
Reserva estatutária		-	-	435.591	-	(435.591)	-	-	
Em 31 de dezembro de 2018		1.785.948	147.051	1.451.776	3.054	3.387.829	6.337	3.394.166	
Aumento de capital	11	355.365	-	-	-	355.365	440	355.805	
Dividendos antecipados de 2019		-	-	-	-	(250.000)	-	(250.000)	
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	2.230	2.230	-	2.230	
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	-	482.862	730	483.592	
Destinações:									
Reserva legal	11	-	24.143	-	-	(24.143)	-	-	
Reserva estatutária		-	-	208.719	-	(208.719)	-	-	
Dividendos pagos referente ao exercício de 2018		-	-	(4.356)	-	(4.356)	-	(4.356)	
Em 31 de dezembro de 2019		2.141.313	171.194	1.656.139	5.284	3.973.930	7.507	3.981.437	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (Em Milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Sociedade foi constituída em 15 de julho de 2011, iniciou suas atividades em novembro de 2011, o prazo de duração da Sociedade é indeterminado e tem por objeto: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração em geral de bens imóveis próprios, suas controladas diretas, por deliberação da diretoria, instalar ou extinguir filiais, escritórios e dependências em qualquer parte do território nacional, observados os preceitos legais. O endereço registrado da sede da Sociedade é Avenida Alphaville nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri, São Paulo.

A Sociedade é controlada pela Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A. Estas demonstrações contábeis foram concluídas e aprovadas para divulgação em Reunião da Diretoria em 04 de fevereiro de 2020.

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

a. Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

b. Base para avaliação

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção para os ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

c. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade e de suas controladas.

d. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é requerida a usar seu julgamento na determinação de estimativas que levam em consideração pressupostos e premissas quanto a eventos futuros. Os valores reais de liquidação das operações podem divergir dessas estimativas em função da subjetividade inerente ao processo de sua determinação. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre incertezas e julgamentos críticos considerados na aplicação das práticas contábeis, que apresentam efeitos significativos nos saldos registrados nas demonstrações contábeis e, portanto, que representam um risco de ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão descritas nas notas explicativas apresentadas abaixo:

(i) Nota Explicativa nº 5 - Aplicações financeiras

(ii) Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e divulgação a valor justo das propriedades.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. Em conexão com a preparação dessas demonstrações contábeis, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Sociedade aqui apresentadas.

e. Base de consolidação

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

Destacamos as Entidades incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas:

Investimentos	2019	2018
	Participação Direta/Indireta	

	2019	2018
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Investimentos		
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 S.A. (i)	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	51,50%	51,50%
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	99,999%	-
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	99,999%	99,999%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	100%	100%

(i) Em 1º de agosto de 2019 foi alterado o tipo societário, de sociedade empresária limitada em sociedade anônima.

I. Controladas
São classificadas como controladas as empresas sobre as quais a Sociedade 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 Sociedade 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.

f. Caixa e equivalentes a caixa
São representados por disponibilidades em moeda nacional, caixa, depósitos bancários, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentem risco insignificante de mudança de valor justo e que são utilizados pela Sociedade para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

g. Instrumentos financeiros – CPC 48/IFRS 9
A Sociedade adotou o CPC 48/IFRS 9 com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018, aproveitando a isenção que lhe permite não apresentar informações comparativas de períodos anteriores decorrentes das alterações na classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros.

Classificação e mensuração - ativos e passivos financeiros
O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). A norma elimina as categorias existentes no CPC 38/IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. Os novos requisitos de classificação não produziram impactos na contabilização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade.

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

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos financeiros
Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo financeiro. A evidência objetiva de que os ativos financeiros (incluindo títulos patrimoniais) perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para o título.
As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta redutora do ativo correspondente. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.
Perdas de valor (redução ao valor recuperável) nos ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidas pela reclassificação da perda cumulativa que foi reconhecida em outros resultados abrangentes no patrimônio líquido para o resultado. A perda cumulativa que é reclassificada de outros resultados abrangentes para o resultado é a diferença entre o custo de aquisição, líquido de qualquer reembolso e amortização de principal, e o valor justo atual, decrescido de qualquer redução por perda de valor recuperável previamente reconhecida no resultado. Todavia, qualquer recuperação subsequente no valor justo de um ativo financeiro disponível para venda para o qual tenha sido registrada perda do valor recuperável, é reconhecida em outros resultados abrangentes.

h. Provisão para perdas em valores a receber
A Administração reconhece uma provisão para perdas em valores a receber superiores a 90 dias, com base em análise de crédito e expectativa da administração com perdas.

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

j. Propriedades para investimento (consolidado)
As propriedades para investimento são propriedades mantidas para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital, para ambos ou para fins ainda não determinados, mas não para utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.
As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil econômica estimado dos bens.
A Sociedade revisa periodicamente a estimativa da vida útil das propriedades para investimento.

Os gastos incorridos com regularizações e exigências legais, impostos, reparos e manutenção que representem melhoria, aumento da capacidade ou de vida útil são capitalizados, enquanto os demais são registrados no resultado do período. A recuperação das propriedades por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

As obras em andamento referem-se aos gastos incorridos com regularizações, exigências legais, impostos, e aos custos diretamente atribuíveis à construção de imóveis destinados à renda.

k. Imobilizado
O ativo imobilizado de uso próprio compreende máquinas e equipamentos utilizados para a condução dos negócios. O imobilizado de uso é demonstrado ao custo histórico, reduzido por depreciação acumulada e perdas de redução de valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A depreciação do ativo imobilizado é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de 10 anos.

l. Ativos intangíveis
Softwares adquiridos são registrados ao custo, deduzido da amortização acumulada e eventuais perdas acumuladas por *impairment*.

Despesas de desenvolvimento interno de *software* são reconhecidas como ativo quando é possível demonstrar sua intenção e capacidade de concluir o desenvolvimento, mensurando seu custo e a utilização dos *softwares*, de modo que gere benefícios econômicos futuros. Os custos capitalizados de *softwares* desenvolvidos internamente incluem todos os custos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento, deduzido da amortização acumulada gerada durante a vida útil e são testados por *impairment*, caso haja indicativo de perda.

Despesas subsequentes com *softwares* são capitalizadas somente quando aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico a que se referem. Todas as demais despesas são contabilizadas como despesas à medida que são incorridas.

A amortização do ativo intangível é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de dez anos.

m. Impairment de ativos não financeiros
Os valores dos ativos não financeiros da Sociedade, exceto créditos tributários, são revistos no mínimo anualmente para determinar se há alguma indicação de perda considerada permanente, que é reconhecida no resultado do período se o valor contábil de um ativo exceder seu valor recuperável.

n. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais - Fiscais e previdenciárias
(i) Ativos contingentes - Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro exigível. Os ativos contingentes cuja expectativa de êxito é provável são divulgados, quando aplicável.

(ii) Passivos contingentes - São constituídos levando em conta: a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, similaridade com processos anteriores, complexidade e no posicionamento dos Tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, devendo ser apenas divulgados em notas explicativas quando individualmente relevantes, e os classificados como remotos não são divulgados.

(iii) Obrigações legais - Fiscais e previdenciárias: decorrem de processos judiciais relacionados a obrigações tributárias, cujo objeto de contestação é sua legalidade ou constitucionalidade, que, independentemente da avaliação acerca da probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis.

o. Imposto de renda e contribuição social
O imposto de renda da controladora e da BSP Park Estacionamentos e Participações são calculados à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10% sobre a parcela do lucro tributável excedente a R\$240 ao ano, e a contribuição social sobre o lucro líquido é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado, a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido. O imposto corrente é o imposto a pagar sobre o lucro tributável ou prejuízo fiscal do exercício calculado, com base nas alíquotas vigentes na data de balanço.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias, entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Todas as demais empresas investidas adotam o regime de lucro presumido. No lucro presumido as alíquotas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido são de 25% e 9%, respectivamente, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

Classificação da receita	Percentual presumido
Arrendamento mercantil	32%
Receitas financeiras	100%

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias, originárias pelo regime de tributação com base no valor recebido em comparação do registrado conforme regime de competência.

p. Resultado
Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

(i) Receitas de aluguel
A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, desde que o locatário passa a exercer o seu direito de usar o ativo, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas.

(ii) Receitas e despesas financeiras
As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção sobre contas a pagar.

(iii) Custos e despesas
Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

q. Distribuição de dividendos
A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das informações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço, e na data da aprovação da assembleia geral, se aprovados, são reconhecidos como obrigação no passivo circulante.

r. Determinação do valor justo
Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2019, 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 Sociedade 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 três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos.
- **Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis.
- **Nível 3** - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da sociedade à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Depósitos bancários de curto prazo	6	5	329	262
Total caixa e equivalentes de caixa	6	5	329	262

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Valor justo por meio do resultado (VJR)				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo(i)	153.598	246.698	653.277	652.703
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)(ii)				
Títulos de renda fixa - Letras do tesouro nacional	126.605	112.811	126.605	112.811
Títulos de renda fixa - Letras financeiras	100.425	-	100.425	-
Total	380.628	359.509	880.307	765.514
Circulante	153.598	246.698	653.277	652.703
Ativo não circulante	227.030	112.811	227.030	112.811

(i) A carteira de aplicações financeiras é composta de fundos de investimento exclusivos que têm como parâmetro a variação das taxas de rentabilidade dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), designado ao valor justo por meio de resultado, resgatáveis a qualquer momento pelo valor atualizado, garantindo liquidez imediata. Os fundos são administrados pela BRAM - Bradesco Asset Management S.A. e consolidados nessas demonstrações contábeis.

(ii) Adicionalmente a sociedade possui letras do tesouro nacional e letras financeiras, classificadas como disponível para venda, designado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

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

	Controladora - 2019				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)	56.449	-	-	97.149	153.598	153.583	15
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	97.149	97.149	97.134	15

	Consolidado - 2019					Ajuste a valor justo
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	
Valor justo por meio do resultado (VJR)	240.087	-	-	413.190	653.277	653.214
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	413.190	413.190	413.127
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	-	-	-
- Operação compromissada	216.083	-	-	-	216.083	216.083
Notas do Tesouro Nacional	-	-	-	-	-	-
- Operação compromissada	24.004	-	-	-	24.004	24.004
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	227.030	227.030	219.024
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	126.605	126.605	118.631
Letras Financeiras	-	-	-	100.425	100.425	100.393
Total	240.087	-	-	640.220	880.307	806.939

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

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo no início do exercício	359.509	353.693	765.514	937.163
(+) Aplicações	617.085	718.241	1.610.173	1.860.378
(-) Resgates	(823.900)	(741.476)	(1.551.780)	(2.090.590)
(+) Ajuste a valor justo	3.379	3.740	3.379	3.740
(+) Rendimentos	24.555	25.311	53.021	54.823
Saldo no final do exercício	380.628	359.509	880.307	765.514

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 2019, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 99,78% (99,29% em 2018) do CDI no acumulado do exercício.

7 Participações Societárias
a. Informações contábeis das controladas diretas

	Capital Social	Percentual de participação	Total de Ativo	Total de Passivo	Patrimônio Líquido	Total de Receitas	Resultado Líquido do Período
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	27.191	99,99	30.117	308	29.809	3.827	2.999
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	31.664	99,99	34.460	308	34.152	3.171	2.493
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	60.592	99,99	63.784	122	63.662	3.959	2.465
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	255.083	99,99	278.403	709	277.694	23.108	15.043
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	5.664	99,99	30.777	6.104	24.673	42.335	27.996
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	60.944	99,99	78.370	819	77.552	32.801	24.853
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	102.827	99,99	129.689	962	128.727	26.047	21.660
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	39.171	99,99	83.858	512	83.346	26.288	20.716
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	15.199	99,99	57.983	1.446	56.537	19.538	14.916
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	29.006	99,99	56.787	1.273	55.512	34.367	27.891
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	25.228	99,99	51.702	960	50.742	39.446	30.544
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.247	99,99	5.247	53	5.195	118	48
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.751	99,99	18.909	6.532	12.377	2.348	538
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	121.323	99,99	151.502	511	150.992	13.074	8.057
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	8.560	99,99	30.524	469	30.055	32.702	26.933
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	46.204	99,99	55.891	531	55.360	16.331	13.000
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	103.077	99,99	142.199	1.354	140.845	44.571	35.812
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	45.680	99,99	71.027	1.017	70.010	32.970	27.106
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	9.947	99,99	35.452	945	34.507	34.968	27.498
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	11.450	99,99	20.842	1.849	18.993	11.468	9.272
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	4.280	99,99	11.445	133	11.312	3.901	3.192
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	13.979	99,99	15.632	50	15.581	1.513	1.100
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	226.610	99,99	231.954	316	231.638	18.528	11.329
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	2.850	99,99	7.575	506	7.069	2.438	1.863
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	18.202	99,99	13.185	4	13.182	13	(4.622)
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	2.705	99,99	5.576	240	5.337	1.816	1.533
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	800	99,99	2.271	28	2.243	906	775
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	3.380	99,99	6.169	97	6.072	3.536	2.970
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	1.312	99,99	3.614	45	3.569	1.381	1.164
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	11.836	99,99	13.122	35	13.086	1.103	858
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.537	99,99	6.147	68	6.079	2.508	2.061
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	51.566	99,99	58.553	309	58.244	6.154	3.899
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	2.285	99,99	3.704	27	3.678	994	816
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	5.450	99,99	7.437	62	7.374	2.649	2.172
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.547	99,99	6.213	11	6.202	449	339
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	4.000	99,99	5.402	54	5.348	2.229	1.848
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	1.940	99,99	3.399	17	3.382	699	576
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	35.132	99,99	123.474	4.715	118.751	585	282
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	1.990	99,99	3.000	24	2.977	881	738
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	3.600	99,99	5.282	47	5.235	1.591	1.309
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	2.200	99,99	3.769	33	3.736	1.082	893
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	4.519	99,99	5.736	54	5.682	2.194	1.811
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	3.540	99,99	4.831	38	4.793	1.677	1.386
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	4.453	99,99	37.364	960	36.404	1.146	694
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.080	99,99	2.819	25	2.794	1.177	978
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	3.450	99,99	4.130	19	4.111	991	820
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	5.400	99,99	6.657	56	6.601	2.293	1.874
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	3.000	99,99	4.795	127	4.668	2.685	2.252
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 S.A.(i).	19.976	99,99	25.143	95	25.049	1.618	846
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.170	99,99	2.944	24	2.919	1.159	961
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	4.000	99,99	5.419	35	5.384	1.589	1.300
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	4.350	99,99	6.801	92	6.709	3.475	2.912
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	4.280	99,99	5.316	30	5.287	1.435	1.154
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	4.450	99,99	6.373	48	6.324	2.048	1.697
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	4.220	99,99	5.766	56	5.710	2.366	1.962
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	3.220	99,99	5.364	52	5.312	2.128	1.773
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.650	99,99	5.300	60	5.240	2.343	1.960
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.070	99,99	2.748	16	2.732	869	720
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.220	99,99	1.901	15	1.887	607	503
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	3.000	99,99	3.882	22	3.861	820	683
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	5.350	99,99	6.539	46	6.494	1.910	1.584
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	4.436	99,99	5.645	49	5.597	2.024	1.679
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	2.350	99,99	3.269	19	3.250	1.003	834
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	2.530	99,99	3.110	11	3.099	674	558
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	6.000	99,99	6.963	39	6.924	1.671	1.318
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	4.971	99,99	6.356	48	6.307	2.017	1.666
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	764	99,99	1.572	6	1.567	239	199
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	4.047	99,99	5.173	29	5.144	1.395	1.154
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	2.476	99,99	2.941	45	2.896	507	427
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	6.238	99,99	10.702	174	10.528	6.080	5.077
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	1.930	99,99	2.476	15	2.462	794	660
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	3.400	99,99	4.107	27	4.080	1.213	973
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.045	99,99	2.852	24	2.827	1.134	942
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	3.448	99,99	3.927	47	3.880	521	438
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	25.212	99,99	26.077	19	26.058	993	589
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	2.300	99,99	3.836	81	3.755	2.986	2.509
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	55.930	99,99	17.286	1.307	15.979	29	1.506
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.360	99,99	2.522	57	2.464	569	491
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.432	99,99	3.349	14	3.335	538	463
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	3.000	99,99	4.269	28	4.241	989	817
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.300	99,99	2.610	7	2.603	300	251
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	24.567	99,99	23.561	55	23.506	1.369	(392)
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	69.491	99,99	72.092	170	71.921	5.774	4.350
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	2.308	99,99	2.655	33	2.622	385	319
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	77.100	99,99	81.408	295	81.113	9.833	7.472
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	25.784	99,99	29.558	451	29.107	4.601	3.357
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	13.979	99,99	15.332	85	15.248	1.521	1.171
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	2.939	99,99	3.341	54	3.287	434	354
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	15.340	99,99	15.725	33	15.692	765	346
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	19.593	99,99	21.802	228	21.574	2.432	2.003
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	5.790	99,99	6.901	115	6.786	1.208	1.008
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	33.229	99,99	36.224	709	35.515	3.154	2.311
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	9.824	99,99	11.469	215	11.254	1.760	1.447
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	99,99	37.635	613	37.021	15.125	11.962
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	532.095	99,99	580.852	8.108	572.744	25.735	16.174
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	2.391	99,99	9.136	228	8.908	573	437
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	27.292	99,99	31.139	449	30.690	3.265	2.062
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	4.731	21	4.710	653	188
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	6	99,99	2	-	2	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	61.798	99,99	72.929	1.847	71.082	10.536	8.603
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	42.611	99,99	47.831	595	47.235	5.665	4.411
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	55.535	99,99	63.239	725	62.514	8.212	6.302
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	8.520	99,99	16.000	821	15.179	24.883	11.726
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.164	99,99	9.016	26	8.990	760	667
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	6.737	99,99	7.647</				

BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.608	99,99	5.954	31	5.923	347	236
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	600	99,99	620	1	619	26	19
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	300	99,99	309	-	309	13	9
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	300	99,99	310	-	309	14	9
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	59.906	99,99	62.885	251	62.634	3.851	2.754
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	1.200	99,99	1.240	2	1.239	53	39
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	150	99,99	154	-	154	7	4
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	1.100	99,99	1.137	2	1.135	48	36
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	500	99,99	517	1	516	23	16
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	1.800	99,99	1.864	3	1.861	82	62
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	250	99,99	257	-	258	11	8
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	300	99,99	309	-	309	14	9
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	400	99,99	412	-	413	18	13
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	400	99,99	412	-	413	18	13
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	300	99,99	309	-	309	13	9
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	5.951	99,99	6.172	16	6.157	310	207
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	6.243	99,99	6.250	7	6.243	166	-

(i) Em 1º de agosto de 2019 foi alterado o tipo societário, de sociedade empresária limitada em sociedade anônima.

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2019
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	22	11.687	(5)	546	12.250	15.459	(900)	2.999	29.808
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	10	3.709	-	114	3.833	27.850	(24)	2.493	34.152
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	73.447	(10.000)	(22)	2.292	65.717	-	(4.520)	2.465	63.662
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	324.041	(52.000)	(13.000)	24.846	283.887	-	(21.236)	15.043	277.694
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	72.245	(24.000)	(50.000)	31.268	29.513	(10.336)	(22.500)	27.996	24.673
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	99.422	14.631	(43.000)	23.867	94.920	(20.721)	(21.500)	24.853	77.552
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	88.869	-	(32.000)	18.397	75.266	48.800	(17.000)	21.660	128.726
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	132.435	-	(43.000)	24.024	113.459	(21.829)	(29.000)	20.716	83.346
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	56.700	-	(10.000)	17.387	64.087	(17.301)	(5.165)	14.916	56.537
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	69.508	3.511	(49.000)	28.608	52.627	-	(26.000)	27.891	55.513
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	82.743	12.100	(60.000)	35.077	69.920	(17.723)	(32.000)	30.545	50.742
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.024	-	-	122	5.146	-	-	48	5.194
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.404	-	(1)	440	11.843	-	-	538	12.376
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	123.850	7.000	(73)	7.734	138.511	4.500	(77)	8.057	150.991
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	91.331	-	(60.000)	34.231	65.562	(32.440)	(30.000)	26.933	30.055
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	30.610	16.010	(16.000)	12.927	43.547	10.313	(11.500)	13.000	55.360
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	98.265	28.511	(40.000)	34.425	121.201	12.832	(29.000)	35.812	140.845
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	78.675	-	(42.000)	26.150	62.825	5.079	(25.000)	27.106	70.010
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	57.927	14.497	(48.000)	29.638	54.062	(23.053)	(24.000)	27.498	34.507
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	18.126	-	(10.000)	10.595	18.721	-	(9.000)	9.272	18.993
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	10.715	-	(5.965)	3.433	8.183	-	(63)	3.192	11.312
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	5	13.973	(5)	519	14.492	-	(10)	1.100	15.582
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	240.610	(14.000)	-	8.783	235.393	-	(15.083)	11.329	231.639
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	2.757	-	(24)	2.490	5.223	-	(17)	1.863	7.069
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	17.327	-	-	(374)	17.103	-	-	(4.622)	13.181
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	2.403	300	-	(691)	2.012	500	(8)	1.533	5.337
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	766	-	(7)	717	1.476	-	(7)	775	2.244
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	3.405	-	(26)	2.722	6.101	-	(2.999)	2.970	6.072
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	1.312	-	(11)	1.115	2.416	-	(11)	1.164	3.569
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	5	11.830	(4)	405	12.236	-	(8)	858	13.086
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.645	-	(18)	1.890	6.517	-	(2.500)	2.061	6.078
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	53.970	-	(42)	4.417	58.345	-	(4.000)	3.899	58.244
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	3.115	-	(7)	762	3.870	-	(1.008)	816	3.678
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	7.086	-	(25)	2.641	9.702	-	(4.500)	2.172	7.374
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.566	-	(3)	303	5.866	-	(3)	339	6.202
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	5.479	-	(17)	1.838	7.300	-	(3.800)	1.848	5.348
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	2.279	-	(5)	537	2.811	-	(5)	576	3.382
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	17.743	19.510	-	(282)	36.971	81.500	(3)	282	118.750
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	2.552	-	(7)	700	3.245	-	(1.007)	738	2.976
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	5.128	-	(13)	1.324	6.439	-	(2.512)	1.309	5.236
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	3.027	-	(8)	832	3.851	-	(1.008)	893	3.736
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	6.187	-	(16)	1.701	7.872	-	(4.000)	1.811	5.683
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	4.126	-	(12)	1.293	5.407	-	(1.999)	1.386	4.794
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	5.861	-	(10)	1.065	6.916	28.800	(7)	694	36.403
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.906	-	(9)	919	3.816	-	(1.999)	978	2.795
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	3.741	-	(8)	857	4.590	-	(1.300)	820	4.110
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	7.977	-	(17)	1.767	9.727	-	(5.001)	1.874	6.600
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	7.247	-	(3.978)	2.168	5.437	-	(3.021)	2.252	4.668
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 S.A.(i)	7.307	16.000	(9)	913	24.211	-	(9)	846	25.048
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	3.061	-	(9)	906	3.958	-	(2.000)	961	2.919
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	4.880	-	(12)	1.216	6.084	-	(2.000)	1.300	5.384
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	11.766	-	(7.964)	3.494	7.296	-	(3.499)	2.912	6.709
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	5.538	-	(11)	1.105	6.632	-	(2.499)	1.154	5.287
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	6.039	-	(15)	1.603	7.627	-	(3.000)	1.697	6.324
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	5.643	-	(20)	2.125	7.748	-	(4.000)	1.962	5.710
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	7.360	-	(2.980)	1.675	6.055	-	(2.517)	1.773	5.311
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	7.852	-	(2.979)	1.925	6.798	-	(3.518)	1.960	5.240
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.638	-	(6)	680	3.312	-	(1.301)	720	2.731
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.819	-	(5)	474	2.288	-	(904)	503	1.887
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	4.727	-	(6)	663	5.384	-	(2.206)	683	3.861
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	8.221	-	(14)	1.503	9.710	-	(4.799)	1.584	6.495
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	5.660	-	(15)	1.573	7.218	-	(3.300)	1.679	5.597
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	3.401	-	(9)	923	4.315	-	(1.900)	834	3.249
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	3.407	-	(5)	539	3.941	-	(1.400)	558	3.099
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	9.578	-	(12)	1.239	10.805	-	(5.199)	1.318	6.924
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	6.977	-	(15)	1.580	8.542	-	(3.900)	1.666	6.308
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	1.186	-	(2)	185	1.369	-	(2)	199	1.566
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	5.109	-	(13)	1.395	6.491	-	(2.500)	1.154	5.145
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	5	-	-	(1)	4	2.470	(4)	427	2.897
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	6.626	-	(46)	4.872	11.452	-	(6.000)	5.077	10.529
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	2.375	-	(6)	633	3.002	-	(1.200)	660	2.462
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	5.185	-	(9)	931	6.107	-	(3.000)	973	4.080
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.801	-	(8)	892	3.685	-	(1.800)	942	2.827
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	5	-	-	(1)	4	3.442	(4)	438	3.880
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	27.917	-	(7)	759	28.669	-	(3.200)	589	26.058
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	1.962	-	(22)	2.306	4.246	-	(3.000)	2.509	3.755
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	2.602	6.646	-	(2.520)	6.728	968	-	775	8.471
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.405	-	(5)	578	1.978	-	(5)	491	2.464
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.471	-	(4)	410	2.877	-	(4)	463	3.336
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	4.642	-	(8)	797	5.431	-	(2.008)	817	4.240
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	2.147	-	(2)	209	2.354	-	(1)	251	2.604
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	23.749	750	-	(601)	23.898	-	-	(392)	23.506
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	5	69.485	(20)	2.101	71.571	-	(4.000)	4.350	71.921
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	5	-	-	(1)	4	2.302	(3)	319	2.622
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	5	77.094	(34)	3.576	80.641	-	(7.000)	7.472	81.113
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	5	-	-	(1)	4	25.778	(31)	3.357	29.108
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	2.849	8.805	(4)	465	12.115	2.672	(711)	1.171	15.247
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	5	-	-	(1)	4	2.933	(4)	354	3.287
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	5	6.263	-	11	6.279	9.072	(4)	346	15.693
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	4	-	-	-	4	19.587	(20)	2.003	21.574
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	4	-	-	-	4	5.784	(11)	1.008	6.785
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	4	-	-	-	4	33.223	(23)	2.311	35.515
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	4	-	-	-	4	9.818	(15)	1.447	11.254
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	41.657	-	(19.000)	12.902	35.559	-	(10.500)	11.962	37.021
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	1.302	393.500	-	(2.488)	392.314	164.386	(131)	16.174	572.743
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	17.177	(14.497)	(10)	515	3.185	5.291	(4)	437	8.909
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	7.873	-	(12)	1.243	9.104	19.543	(20)	2.062	30.689
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.275	-	(2)	252	4.525	-	(3)	188	4.710
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	(1)	3
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	4	28.235	(7)	773	29.005	33.557	(82)	8.603	71.083
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	4	8.285	(2)	259	8.546	34.320	(42)	4.411	47.235
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	4	17.759	(7)	746	18.502	37.770	(60)	6.302	62.514
Trenton Empreendimentos E Participações Ltda.	129.139	(32.000)	(5.000)	17.266	109.405	(88.088)	(17.864)	11.726	15.179
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	-	8.164	(2)	168	8.330	-	(6)	667	8.991
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	-	6.737	(3)	284	7.018	-	(6)	612	7.624
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	-	8.240	-	14	8.254	-	(4)	441	8.691
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	-	3.922							

8 Valores a receber

a. Contas e aluguéis a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benfeitorias da Bradesco Seguros	-	-	4.519	-
Benfeitorias da Bradesco Saúde	-	-	7.348	-
Benfeitorias da Bradesco Auto/RE	-	-	3.447	-
Benfeitorias em imóveis	-	-	-	5.048
Linearização de aluguéis	-	-	28.843	18.484
Aluguéis a receber	-	-	8.916	6.901
Venda de imóveis	-	-	1.401	2.235
Adiantamento a fornecedores	-	-	3.068	-
Provisão p/ devedores duvidosos	-	-	(5.564)	(3.989)
IPTU e condomínios a recuperar	-	-	5.022	5.142
Outros	-	-	4.398	4.148
Total	134	188	61.398	37.969
Circulante	134	188	60.547	36.258
Ativo não circulante	-	-	851	1.711

b. Aluguéis mínimos contratados

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Dentro de um ano	-	-	631.460	591.951
Após um ano, mas menos de cinco anos	-	-	2.921.500	2.864.695
Mais de cinco anos	-	-	3.817.203	4.766.014
Total	-	-	7.370.163	8.222.660

9 Créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Tributos diferidos	21.900	7.520	22.023	7.712
IRRF sobre aplicações financeiras	-	-	-	87
PIS/COFINS a recuperar	-	-	75	-
IRPJ/CSLL a recuperar	19.973	17.370	20.145	17.568
Total	41.873	24.890	42.243	25.367
Circulante	36.895	23.980	37.256	24.264
Ativo não circulante	4.978	910	4.987	1.103

10 Obrigações a pagar

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por fornecedores, passivo de arrendamento e remunerações por desempenho.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Gratificações a pagar	13.755	2.318	13.755	2.318
Passivo de arrendamento (i)	8.766	-	15.233	-
Fornecedores	45	151	7.638	6.477
Retenções Contratuais	-	-	7.704	2.768
Compradores de imóveis	-	-	1.278	2.155
Provisão de PLR	650	650	650	650
Provisão com Publicações	237	237	290	263
Outras contas a pagar	4.854	5.049	9.022	8.825
Total	28.307	8.405	55.570	23.456

(i) Esse montante é efeito da adoção do IFRS16 que passou a ser aplicável no exercício de 2019.

11 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Sociedade de R\$2.141.313 (em 2018 R\$1.785.948), está dividido em 1.343.780.325 (em 2018-1.224.005.419), ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal.

	2019		2018	
	Quantidade de ações ON	Quantidade de ações ON	Quantidade de ações ON	Quantidade de ações ON
Acionista				
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	1.343.780.325		1.224.005.419	
Total	1.343.780.325		1.224.005.419	

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de março de 2019, foi aprovado o aumento de capital por sua controladora Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. no valor de R\$307, com emissão de 108.443 ações ordinárias, nominativas-escriturais, sem valor nominal, mediante a conferência de investimento de sua propriedade.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de junho de 2019, foi aprovado o aumento de capital por sua controladora Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. no valor de R\$177.895, com emissão de 60.768.347 novas ações ordinárias, nominativas-escriturais, sem valor nominal, mediante conferência de bens de sua propriedade.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado o aumento de capital por sua controladora Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. no valor de R\$177.163, com emissão de 60.629.005 novas ações ordinárias, nominativas-escriturais, sem valor nominal, mediante conferência de bens de sua propriedade.

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.

	2019	2018
Lucro líquido do exercício	482.862	458.517
Constituição de reserva legal	(24.143)	(22.926)
Base de cálculo dos dividendos	458.719	435.591
Dividendos mínimos no exercício	-	4.356
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	1%	1%
Constituição de reservas estatutárias	(208.719)	(431.235)
Dividendos pagos sobre o resultado(i)	(250.000)	-

(i) Conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de outubro de 2019 foi aprovada a proposta da Diretoria para pagamento de dividendos à Bradesco SegPrev Investimentos Ltda., única acionista da Sociedade, no valor de R\$250.000, sendo pagos em 28 de outubro de 2019.

12 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	2019	2018
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	468.482	451.306
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(159.284)	(153.444)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	176.229	163.944
- Efeito das demais adições e exclusões	(2.565)	(3.289)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	14.380	7.211
Alíquota efetiva	(3,069%)	(1,598%)
Consolidado		
2019	2018	
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	554.377	525.974
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(188.488)	(178.831)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores:	118.433	111.374
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	120.998	114.663
- Efeito das demais adições e exclusões	(2.565)	(3.289)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	(70.055)	(67.457)
Alíquota efetiva	(12,64%)	(12,83%)

DIRETORIA

Vinicius José de Almeida Albermaz
Diretor-Presidente

Domingos Figueiredo de Abreu
Diretor Vice-Presidente

Ivan Luiz Gontijo Júnior
Diretor-Geral

Luiz Carlos Angelotti
Diretor-Gerente

Fernando Fernandez Netto
Contador

Luiz Carlos Brandão Cavalcanti Junior
Diretor-Gerente

Jair de Almeida Lacerda Júnior
Diretor-Gerente

Vinicius Marinho da Cruz
Diretor

CRC - 1SP234779-0

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e aos Diretores da
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.
Barueri - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório dos auditores independentes

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

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentando estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

13 Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	578.127	544.392
Receita de aluguel com terceiros	-	-	51.666	45.955
Deduções PIS e COFINS	-	-	(24.373)	(23.045)
Total	-	-	605.420	567.302

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com pessoal próprio	(71.413)	(46.434)	(71.413)	(46.434)
Serviços prestados por terceiros	(462)	(405)	(2.601)	(405)
Despesas com locomoção	(425)	(268)	(425)	(321)
Outras despesas administrativas	(975)	(1.131)	(1.416)	(2.455)
Total	(73.275)	(48.238)	(75.855)	(49.615)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Serviços prestados por terceiros	(3.069)	(6.754)	(7.408)	(13.169)
Aluguéis e condomínios	(797)	(1.423)	(672)	(1.689)
PIS/COFINS	(1.183)	(1.277)	-	-
Despesas com publicações	(275)	(374)	(438)	(1.174)
Impairment	-	-	(5.419)	(7.390)
Outras despesas operacionais(i)	(288)	(193)	(8.397)	(6.550)
Total	(5.612)	(10.021)	(22.334)	(29.972)

(i) Refere-se substancialmente a despesas com vacância R\$5.649 (em 2018 R\$6.204).

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas com aplicação financeira	24.555	25.310	53.021	54.823
Outras receitas financeiras	874	2.145	1.707	2.459
Outras despesas financeiras	(40)	(1)	(843)	(1.273)
Total	25.389	27.454	53.885	56.009

14 Transações entre partes relacionadas

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

	Ativo/(Passivos)		Receita	
	2019	2018	2019	2018
Disponibilidades	329	262	-	-
Banco Bradesco S.A.	329	262	-	-
Títulos de Renda Fixa - Fundos de Investimentos - Exclusivo	653.277	652.703	-	-
Bradesco FI RF Diferenciado DI Aliança	653.277	652.703	-	-
Receita com Fundo de Investimento	-	-	42.182	45.414
Bradesco FI RF Diferenciado DI Aliança	-	-	42.182	45.414
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	578.127	544.392
Banco Bradesco S.A.	-	-	499.489	469.643
Bradesco Seguros S.A.	-	-	42.417	45.131
Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros	-	-	8.264	5.822
Bradesco Saúde S.A.	-	-	15.416	8.610
Finasa Promotora S.A.	-	-	369	372
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	5.524	7.450
Outros	-	-	6.648	7.364
Total	653.606	652.965	620.309	589.796

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

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

Benefícios de curto prazo aos administradores

	2019	2018
Proventos	31.142	17.010
Encargos sociais	6.228	3.827
Plano de previdência privada	19.014	13.199
Total	56.384	34.036

A Sociedade não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para seu pessoal-chave da Administração.

15 Contingências

Atualmente, a Sociedade não possui ações tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. Para ações judiciais foi provisionado o valor de R\$10 como perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis monta R\$3.017 (em 2018 R\$70).

16 Instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Sociedade não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Classificação dos instrumentos financeiros:

Instrumento financeiro	Categorias
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado (VJR) e Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado

Hierarquia do valor justo

Descrição	Nível da hierarquia	2019	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	97.149	413.190
Notas do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	5.643	24.004
Letras do Tesouro Nacional - Operação Compromissada	2	50.806	216.083
Letras			