



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 14.312.353/0001-31

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,
Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade" ou "BSP Empreendimentos Imobiliários"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 2021, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros, uma das principais empresas de propriedades comerciais de renda do Brasil, demonstrou grande resiliência e manteve a estratégia de maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, aumentando a participação da receita de locação com terceiros, desenvolvendo novos negócios, realizando gestão ativa da carteira e buscando eficiência na ocupação dos imóveis.
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 2021, receita líquida de R\$ 736,49 milhões (R\$ 635,04 milhões no exercício de 2020), oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2021, Lucro Líquido de R\$ 528,63 milhões, (R\$ 496,39 milhões no exercício de 2020), aumento de 6,5% em relação a 2020. O EBITDA totalizou R\$ 585,46 milhões, (R\$ 570,82 milhões em 2020).

Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão classificadas nas categorias Valor Justo por meio do Resultado (Negociação) e Disponível para Venda, conforme normas contábeis em vigor.

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 área 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, tais como o *COSO (Committee of Sponsoring*

Organizations of the Treadway Commission) e o *COBIT (Control Objectives for Information and Related Technology)*. Os testes de aderência são realizados periodicamente, 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, aos Comitês de Auditoria e Gestão de Riscos, Controle Atuarial e Conformidade da Bradseg Participações.

Compliance

A BSP Empreendimentos Imobiliários possui estrutura própria para monitoramento do atendimento tempestivo às demandas dos Órgãos Reguladores que supervisionam suas atividades. Neste sentido, a Área de *Compliance* atua na captação, divulgação e devido acompanhamento das regulamentações aplicáveis, para assegurar a aderência.

A BSP Empreendimentos Imobiliários mantém o compromisso contínuo de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e as Fraudes, por meio de processos e controles consistentes, aplicados no devido monitoramento das operações, apoiando outros esforços governamentais locais e internacionais contra possíveis situações criminosas e mantendo disponíveis os canais de denúncia aos administradores, funcionários, estagiários, aprendizes e ao público externo para receber relatos de indícios de práticas ilícitas ou irregulares.

A aplicação dos princípios de conduta, estabelecidos pela Organização Bradesco nas relações com os clientes, parceiros, fornecedores e demais partes relacionadas, também faz parte da atuação da Área de *Compliance*, através do acompanhamento contínuo e ações periódicas para o acultamento dos públicos envolvidos (interno e externo), contribuindo para uma melhor jornada e experiência com nossos produtos e serviços.

O Grupo Bradesco Seguros 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

Considerando os requerimentos definidos pelos Órgãos Reguladores, a exigência de implementação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e o incremento na velocidade de transformação digital que estamos vivenciando, a BSP Empreendimentos Imobiliários reafirma o compromisso com a disponibilidade, integridade, segurança, confidencialidade e privacidade das informações organizacionais e de seus clientes, com ênfase especial à privacidade, segurança da informação e governança de dados (pessoais e sensíveis), dentro e fora da Organização. Sendo assim, a BSP Empreendimentos Imobiliários tem acompanhado de forma bastante presente as demandas dos reguladores e as necessidades dos clientes, apoiando-se nas boas práticas de mercado para melhoria da qualidade, transparência e proteção aos dados por meio de processos consistentes e confiáveis, que endereçam os requerimentos legais durante todo o ciclo de tratamento, consumo e expurgo de dados e, com isso, permitem um foco 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 Parceiros de Negócios.

Barueri, SP, 04 de fevereiro de 2022.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de Reais)											
Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020	2021	2020
Circulante		517.900	456.913	1.291.416	1.105.399	Circulante		42.447	28.137	91.406	69.484
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	5	1.119	310	Contas a pagar		42.447	28.137	91.406	69.484
Aplicações financeiras	5	461.299	411.681	1.109.785	920.788	Obrigações a pagar	10	41.460	26.407	66.174	47.623
Valores a receber	8	211	177	70.073	71.518	Adiantamento de clientes		-	-	584	39
Dividendos a receber		1.078	1.502	-	-	Impostos e encargos sociais a recolher		952	845	3.678	3.150
Créditos tributários	9	49.076	37.069	50.278	37.751	Impostos e contribuições		35	885	20.970	18.672
Estoque		-	-	17.481	17.481	Patrimônio líquido		4.594.277	4.316.915	4.594.277	4.316.915
Outros ativos		6.235	6.479	11.593	12.257	Capital social		2.200.000	2.141.313	2.200.000	2.141.313
Ativos não circulante mantido para venda		-	-	31.087	45.294	Reservas de lucros		2.394.237	2.173.884	2.394.237	2.173.884
Ativo não circulante		4.118.824	3.888.139	3.401.205	3.288.350	Ajuste de avaliação patrimonial		40	1.718	40	1.718
Aplicações financeiras	5	107.865	102.844	107.865	102.844	Participação de não controladores		-	-	6.938	7.350
Créditos tributários	9	9.352	5.197	9.361	5.206	Total do passivo		4.636.724	4.345.052	4.692.621	4.393.749
Valores a receber	8	-	-	4.684	4.340						
Investimentos		3.997.619	3.776.054	3.275.074	3.171.625						
Participações societárias	7	3.997.619	3.776.054	-	-						
Propriedades para investimento	6	-	-	3.275.074	3.171.625						
Imobilizado		2.171	1.430	2.392	1.707						
Máquinas e equipamentos		2.827	1.618	4.076	2.867						
Depreciação acumulada		(656)	(188)	(1.684)	(1.160)						
Intangível		1.817	2.614	1.829	2.628						
Outros intangíveis		9.006	9.006	9.526	9.526						
Amortização acumulada		(7.189)	(6.392)	(7.697)	(6.898)						
Total do ativo		4.636.724	4.345.052	4.692.621	4.393.749						

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS					
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de Reais)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida		-	-	710.907	628.453
Receita de alugueis	13a	-	-	675	807
Receita com estacionamento		-	-	24.908	5.775
Receita de venda de imóveis		-	-	-	-
Custos das operações		-	-	(38.555)	(39.560)
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(5.866)	(2.928)
Custo de imóveis vendidos		-	-	692.069	592.547
Lucro bruto		(88.414)	(54.551)	(94.782)	(61.137)
Despesas gerais e administrativas	13b	-	-	112	684
Outras receitas operacionais		(3.885)	(1.984)	(51.825)	(1.887)
Outras despesas operacionais	13c	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial		583.533	526.163	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		491.234	469.628	545.574	530.207
Resultado financeiro	13d	22.669	21.171	58.922	34.488
Receitas financeiras		22.760	21.282	59.521	34.719
Despesas financeiras		(91)	(111)	(599)	(231)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		513.903	490.799	604.496	564.695
Imposto de renda	12	11.130	4.229	(56.845)	(49.504)
Contribuição social	12	4.007	1.522	(19.023)	(18.798)
Lucro líquido do exercício		529.040	496.550	528.628	496.393
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	529.040	496.550
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(412)	(157)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES					
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de Reais)					
		Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício		529.040	496.550	528.628	496.393
Ajuste de avaliação patrimonial		1.678	3.566	1.678	3.566
Total do resultado abrangente do exercício		530.718	500.116	530.306	499.959
Atribuível a sócios da empresa controladora		530.718	500.116	530.718	500.116
Atribuível a sócios não controladores		-	-	(412)	(157)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020									
(Em milhares de Reais)									
	Nota	Reserva de lucros		Outros Resultados Abrangentes	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores	Total	
		Capital social	Legal						Estatutária
Em 1º de janeiro de 2020		2.141.313	171.194	1.656.139	-	3.973.930	7.507	3.981.437	
Dividendos antecipados de 2020		-	-	-	(150.000)	(150.000)	-	(150.000)	
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	(3.566)	-	(3.566)	-	(3.566)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	496.550	496.550	(157)	496.393	
Destinações:									
Reserva legal		-	24.827	-	(24.827)	-	-	-	
Reserva estatutária		-	-	321.723	(321.723)	-	-	-	
Em 31 de dezembro de 2020		2.141.313	196.021	1.977.862	1.718	4.316.914	7.350	4.324.264	
Aumento de capital com capitalização de reserva		58.687	-	(58.687)	-	-	-	-	
Dividendos antecipados de 2021		-	-	-	(250.000)	(250.000)	-	(250.000)	
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	(1.678)	-	(1.678)	-	(1.678)	
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	529.040	529.040	(412)	528.628	
Destinações:									
Reserva legal	11	-	26.452	-	(26.452)	-	-	-	
Reserva estatutária		-	-	252.588	(252.588)	-	-	-	
Em 31 de dezembro de 2021		2.200.000	222.473	2.171.763	40	4.594.276	6.938	4.601.214	

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, como <i>holding</i> , em sociedades que tenham por objeto explorar e/ou investir, direta ou indiretamente na atividade imobiliária, inclusive consórcios, fundos de investimento e demais veículos que atuem nesse segmento; e (b) a compra, venda, locação e administração em geral de bens imóveis próprios. O endereço registrado da sede da Sociedade é Avenida Alphaville nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri, São Paulo.		
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		2021	2020
		Participação Direta/ Indireta	Participação Direta/ Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.		99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.		99,999%	99,999%



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

Investimentos	2021		2020	
	Participação Direta/ Indireta	Indireta	Participação Direta/ Indireta	Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	51,50%	51,50%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamento e Participações S.A.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%

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 Estacionamento e Participações são calculados à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10% sobre a parcela do lucro tributável excedente a R\$ 240 ao ano, e a contribuição social sobre o lucro líquido é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado, a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido. O imposto corrente é o imposto a pagar sobre o lucro tributável ou prejuízo fiscal do exercício calculado, com base nas alíquotas vigentes na data de balanço. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias, entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. Todas as 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.

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 2021, 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 sociedade. 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	
	2021	2020	2021	2020
Depósitos bancários de curto prazo	1	5	1.119	310
Total caixa e equivalentes de caixa	1	5	1.119	310

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Valor justo por meio do resultado (VJR)				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo (i)	461.299	137.433	1.109.785	646.540
Operação compromissada	-	184.527	-	184.527
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) (ii)				
Títulos de renda fixa - Letras do tesouro nacional	-	89.721	-	89.721
Títulos de renda fixa - Letras financeiras	107.865	102.844	107.865	102.844
Total	569.164	514.525	1.217.650	1.023.632
Circulante	461.299	411.681	1.109.785	920.788
Ativo não circulante	107.865	102.844	107.865	102.844

(i) A carteira de aplicações financeiras é composta de fundo de investimento exclusivo 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 pelo Banco Bradesco 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 – 2021					
	1 a 30 dias		31 a 180 dias		Acima de 180 dias	
	Valor	Ajuste	Valor	Ajuste	Valor	Ajuste
Valor justo por meio do resultado (VJR)	209.867	-	-	-	251.432	461.299
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	-	251.432	251.408
Letras do Tesouro Nacional - Op. compromissada	209.867	-	-	-	-	209.867
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	-	107.865	107.990
Letras Financeiras	-	-	-	-	107.865	107.990
Total	209.867	-	-	-	359.297	569.065

|--|



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

	Consolidado – 2020					Valor Atualizado	Valor de 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)	568.780	33.196	229.091	831.067	831.915		(848)
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	33.196	229.091	262.287	263.135	(848)
Letras do Tesouro Nacional - Op. Compromissada	384.253	-	-	-	384.253	384.253	-
Debentures - Op. compromissada	184.527	-	-	-	184.527	184.527	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	89.721	102.844	192.565	189.962	2.603
Letras do Tesouro Nacional	-	-	89.721	-	89.721	86.664	3.057
Letras Financeiras	-	-	-	102.844	102.844	103.298	(454)
Total	568.780	-	122.917	331.935	1.023.632	1.021.877	1.755

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo no início do exercício	514.525	380.628	1.023.632	880.307
(+) Aplicações	815.656	675.168	1.638.298	1.504.661
(-) Resgates	(780.838)	(556.678)	(1.500.542)	(1.389.823)
(+) Ajuste a valor justo	(2.528)	(5.404)	(2.528)	(5.404)
(+) Rendimentos	22.349	20.811	58.790	33.891
Saldo no final do exercício	569.164	514.525	1.217.650	1.023.632

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 2021, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 99,61% (93,37% em 2020) do CDI no acumulado do exercício.

6 Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Consolidado				
	Edificações	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada	Valor Líquido
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2019	2.684.083	744.523	131.335	(515.146)	3.044.795
Aquisição (i)	51.000	-	-	-	51.000
Adições (ii)	26.065	-	106.477	(39.559)	92.983
Impairment (iii)	(113)	-	-	-	(113)
Reversão de impairment	42	31.139	-	-	31.181
Vendas	(4.202)	(278)	-	1.633	(2.847)
Transf. p/ativo circulante mantido para venda	(29.949)	(20.560)	(4)	5.219	(45.294)
Baixas/Ajustes	(831)	-	751	-	(80)
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2020	2.726.095	754.824	238.559	(547.853)	3.171.625

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	30.792	332	30.460	10.491	7.758
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	31.664	99,99	34.251	268	33.983	9.432	7.016
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	60.592	99,99	64.376	21	64.355	1.571	(23)
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	255.083	99,99	273.228	925	272.303	30.621	19.974
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	6.600	99,99	14.375	593	13.782	6.355	5.262
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	60.944	99,99	89.850	1.181	88.669	23.494	17.532
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	102.827	99,99	127.876	1.181	126.695	37.430	31.538
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	44.000	99,99	79.455	364	79.091	12.296	8.787
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	30.500	99,99	61.576	879	60.697	16.178	13.505
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	31.000	99,99	54.310	1.345	52.965	37.749	29.204
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	31.300	99,99	50.189	1.130	49.059	40.593	32.676
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.247	99,99	5.602	15	5.587	477	386
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.751	99,99	16.261	4.628	11.633	1.142	(503)
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	125.823	99,99	147.959	562	147.397	14.651	7.231
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	14.200	99,99	27.948	1.841	26.107	11.686	9.466
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	46.204	99,99	60.546	661	59.885	20.477	15.563
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	108.077	99,99	134.569	1.541	133.028	45.688	34.281
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	47.000	99,99	65.652	1.241	64.411	37.310	29.481
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	14.500	99,99	30.450	1.140	29.310	32.727	27.639
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	12.200	99,99	21.234	1.321	19.913	13.379	10.892
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	4.400	99,99	8.932	73	8.859	2.841	2.305
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	13.979	99,99	16.847	26	16.821	831	179
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	226.610	99,99	259.691	220	259.471	8.977	(295)
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	5.144	99,99	9.950	102	9.848	3.297	2.692
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	19.202	99,99	3.105	4	3.101	4	(10.498)
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	4.505	99,99	6.372	8	6.364	30	(756)
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	1.700	99,99	3.773	28	3.745	860	705
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	5.100	99,99	13.993	209	13.784	5.232	4.368
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	2.600	99,99	6.264	73	6.191	1.736	1.429
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	11.836	99,99	15.215	62	15.153	1.502	1.172
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.537	99,99	10.290	110	10.180	2.823	2.323
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	101.566	99,99	117.023	4.202	112.821	9.753	6.160
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	2.400	99,99	5.445	45	5.400	1.190	974
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	5.450	99,99	10.234	165	10.069	3.330	2.582
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.547	99,99	6.923	18	6.905	550	459
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	4.000	99,99	7.626	87	7.539	2.855	2.357
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	2.190	99,99	4.789	35	4.754	958	783
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	176.632	99,99	193.740	3.459	190.281	5.472	3.834
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	1.990	99,99	4.491	38	4.453	999	827
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	3.600	99,99	8.216	78	8.138	2.008	1.645
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	2.600	99,99	6.304	68	6.236	1.712	1.414
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	4.519	99,99	9.325	126	9.199	2.488	1.942
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	3.540	99,99	7.620	74	7.546	1.898	1.560
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	107.253	99,99	156.986	3.218	153.768	870	391
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.080	99,99	4.597	45	4.552	1.207	986
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	3.450	99,99	5.741	37	5.704	1.010	817
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	5.400	99,99	10.541	103	10.438	2.635	2.172
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	3.500	99,99	18.658	545	18.113	(317)	(807)
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	19.976	99,99	27.319	2.107	25.212	1.217	(187)
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.170	99,99	5.122	55	5.067	1.465	1.213
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	4.000	99,99	10.298	79	10.219	2.022	1.662
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	5.000	99,99	10.965	409	10.556	4.631	3.855
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	4.280	99,99	7.740	67	7.673	1.665	1.354
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	4.450	99,99	10.238	101	10.137	2.612	2.155
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	4.220	99,99	8.219	93	8.126	2.993	2.477
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	3.500	99,99	8.503	85	8.418	2.072	1.710
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.800	99,99	9.216	90	9.126	2.337	1.931
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.070	99,99	4.458	42	4.416	1.151	950
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.220	99,99	2.925	23	2.902	696	572
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	3.004	99,99	4.662	14	4.648	472	228
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	5.350	99,99	9.680	81	9.599	2.108	1.753
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	4.436	99,99	9.293	96	9.197	2.456	2.038
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	2.350	99,99	5.109	46	5.063	1.247	1.020
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	2.530	99,99	4.561	37	4.524	992	821
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	6.000	99,99	10.298	103	10.195	2.302	1.868
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	4.971	99,99	8.473	84	8.389	2.772	2.295
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	964	99,99	13.097	500	12.597	12.815	10.944
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	4.047	99,99	7.747	67	7.680	1.745	1.434
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	2.476	99,99	5.719	71	5.648	1.898	1.552
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	8.500	99,99	16.933	249	16.684	8.233	6.843
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	1.930	99,99	3.955	39	3.916	1.024	849
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	3.400	99,99	5.947	47	5.900	1.257	1.018
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.045	99,99	4.762	49	4.713	1.287	1.061
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	3.448	99,99	6.850	75	6.775	1.992	1.635
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	25.212	99,99	27.264	35	27.229	1.016	623
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	3.200	99,99	9.007	136	8.871	3.467	2.890
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 Ltda.	12.066	99,99	17.372	1.767	15.605	771	(850)
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.360	99,99	3.668	69	3.599	771	636
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.432	99,99	4.448	25	4.423	732	611
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	3.000	99,99	5.889	57	5.832	995	805
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.458	99,99	2.551	8	2.543	357	64
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	24.567	99,99	25.960	102	25.858	3.031	833
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	69.491	99,99	73.712	261	73.451	7.600	5.886
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	2.308	99,99	4.409	31	4.378	989	768
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	77.100	99,99	81.458	440	81.018	12.804	9.988
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	25.784	99,99	30.040	453	29.587	14.094	11.053
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	13.979	99,99	19.095	189	18.906	4.253	3.194
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	2.939	99,99	5.919	66	5.853	1.765	1.428
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	15.340	99,99	16.990	58	16.932	1.126	358
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	19.593	99,99	24.195	227	23.968	8.118	6.375
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	5.790	99,99	11.054	138	10.916	4.443	3.431
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	33.229	99,99	37.777	372	37.405	9.194	7.258
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	9.824	99,99	16.343	159	16.184	6.705	5.467
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	99,99	36.798	630	36.168	21.021	16.510
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	559.095	99,99	568.170	1.555	566.615	48.597	26.000
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	6.991	99,99	12.298	87	12.211	2.167	1.791
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	27.292	99,99	35.116	233	34.883	6.577	4.584
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	4.909	46	4.863	638	286
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	6	99,99	6	6	6	-	(6)
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	61.798	99,99	70.179	904	69.275	31.845	25.845
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	42.611	99,99	48.011	578	47.433	18.780	15.388
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	55.535	99,99	61.462	1.144	60.318	27.812	20.



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2019	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2021
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	29.808	-	(8.000)	6.894	28.702	-	(6.000)	7.758	30.460
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	34.152	-	(7.976)	6.792	32.968	-	(6.000)	7.016	33.984
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	63.662	-	(7)	723	64.378	-	-	(23)	64.355
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	277.694	-	(23.000)	14.635	269.329	-	(17.000)	19.974	272.303
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	24.673	-	(16.037)	3.884	12.520	-	(4.000)	5.262	13.782
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	77.552	-	(24.000)	17.752	71.304	-	(167)	17.532	88.669
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	128.726	-	(32.000)	25.429	122.155	-	(27.000)	31.538	126.693
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	83.346	-	(17.000)	10.958	77.304	-	(7.000)	8.787	79.091
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	56.537	-	(10.000)	11.655	58.192	-	(11.000)	13.505	60.697
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	55.513	-	(32.000)	25.248	48.761	-	(25.000)	29.204	52.965
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	50.742	-	(29.000)	23.641	45.383	-	(29.000)	32.676	49.059
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	5.194	-	-	10	5.204	-	(3)	386	5.587
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	12.376	-	-	(241)	12.135	-	-	(503)	11.632
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	150.991	-	(13.000)	8.175	146.166	-	(6.000)	7.231	147.397
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	30.055	-	(19.000)	13.586	24.641	-	(8.000)	9.466	26.107
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	55.360	-	(13.000)	14.962	57.322	-	(13.000)	15.563	59.885
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	140.845	-	(47.000)	34.902	128.747	-	(30.000)	34.281	133.028
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	70.010	-	(34.000)	24.920	60.930	-	(26.000)	29.481	64.411
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	34.507	-	(31.000)	22.164	25.671	-	(24.000)	27.639	29.310
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	18.993	-	(11.000)	10.028	18.021	-	(9.000)	10.892	19.913
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	11.312	-	(6.000)	3.243	8.555	-	(2.000)	2.305	8.860
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	15.582	-	(10)	1.072	16.644	-	(2)	179	16.821
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	231.639	-	(270)	28.398	259.767	-	-	(295)	259.472
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	7.069	-	(20)	2.107	9.156	-	(2.000)	2.692	9.848
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	13.181	500	-	(382)	13.299	300	-	(10.498)	3.101
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	5.337	-	(8)	791	6.120	1.000	-	(756)	6.364
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	2.244	-	(8)	811	3.047	-	(7)	705	3.745
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	6.072	-	(32)	3.418	9.458	-	(42)	4.368	13.784
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	3.569	-	(12)	1.218	4.775	-	(13)	1.429	6.191
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	13.086	-	(9)	915	13.992	-	(11)	1.172	15.153
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	6.078	-	(17)	1.818	7.879	-	(22)	2.323	10.180
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	58.244	50.000	-	(1.524)	106.720	-	(59)	6.160	112.821
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	3.678	-	(7)	765	4.436	-	(9)	974	5.401
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	7.374	-	(20)	2.133	9.487	-	(2.000)	2.582	10.069
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	6.202	-	(2)	250	6.450	-	(4)	459	6.905
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	5.348	-	(18)	1.851	7.181	-	(2.000)	2.357	7.538
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	3.382	-	(6)	601	3.977	-	(7)	783	4.753
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	118.750	60.000	-	(2.268)	176.482	10.000	(35)	3.834	190.281
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	2.976	-	(6)	664	3.634	-	(8)	827	4.453
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	5.236	-	(12)	1.285	6.509	-	(16)	1.645	8.138
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	3.736	-	(11)	1.110	4.835	-	(13)	1.414	6.236
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	5.683	-	(15)	1.608	7.276	-	(19)	1.942	9.199
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	4.794	-	(12)	1.218	6.000	-	(15)	1.560	7.545
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	36.403	74.000	-	(2.023)	108.380	45.000	(3)	391	153.768
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	2.795	-	(7)	789	3.577	-	(9)	986	4.554
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	4.110	-	(8)	792	4.894	-	(8)	817	5.703
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	6.600	-	(16)	1.703	8.287	-	(21)	2.172	10.438
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	4.668	-	(17)	1.768	6.419	12.500	-	(807)	18.112
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	25.048	-	(3)	354	25.399	-	-	(187)	25.212
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	2.919	-	(9)	956	3.866	-	(12)	1.213	5.067
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	5.384	-	(12)	1.292	6.664	-	(16)	1.662	8.310
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	6.709	-	(29)	3.021	9.701	-	(3.000)	3.855	10.556
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	5.287	-	(10)	1.055	6.332	-	(13)	1.354	7.673
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	6.324	-	(16)	1.694	8.002	-	(20)	2.155	10.137
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	5.710	-	(19)	1.958	7.649	-	(2.000)	2.477	8.126
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	5.311	-	(14)	1.425	6.722	-	(16)	1.710	8.416
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	5.240	-	(19)	1.992	7.213	-	(18)	1.931	9.126
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	2.731	-	(7)	750	3.474	-	(9)	950	4.415
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	1.887	-	(4)	453	2.336	-	(5)	572	2.903
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	3.861	-	(5)	568	4.424	-	(2)	228	4.650
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	6.495	-	(13)	1.382	7.864	-	(17)	1.753	9.600
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	5.597	-	(15)	1.597	7.179	-	(19)	2.038	9.198
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	3.249	-	(8)	810	4.051	-	(9)	1.020	5.062
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	3.099	-	(6)	618	3.711	-	(8)	821	4.524
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	6.924	-	(14)	1.435	8.345	-	(18)	1.868	10.195
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	6.308	-	(17)	1.803	8.094	-	(2.000)	2.296	8.390
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	1.566	-	(2)	192	1.756	-	(104)	10.944	12.596
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	5.145	-	(11)	1.126	6.260	-	(14)	1.434	7.680
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	2.897	-	(12)	1.227	4.112	-	(15)	1.552	5.649
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	10.529	-	(51)	5.364	15.842	-	(6.000)	6.843	16.685
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	2.462	-	(6)	661	3.117	-	(8)	849	3.958
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	4.080	-	(8)	820	4.892	-	(10)	1.018	5.900
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	2.827	-	(8)	842	3.661	-	(10)	1.061	4.712
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	3.880	-	(12)	1.288	5.156	-	(15)	1.635	6.776
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	26.058	-	(5)	559	26.612	-	(6)	623	27.229
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	3.755	-	(22)	2.275	6.008	-	(27)	2.890	8.871
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	8.471	500	-	(167)	8.804	300	-	(438)	8.666
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	2.464	-	(5)	510	2.969	-	(6)	636	3.599
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	3.336	-	(5)	487	3.818	-	(6)	611	4.423
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	4.240	-	(8)	802	5.034	-	(8)	805	5.831
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	2.604	-	-	(124)	2.480	-	(1)	64	2.543
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	23.506	-	(4)	1.531	25.033	-	(8)	833	25.858
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	71.921	-	(4.000)	4.643	72.564	-	(5.000)	5.886	73.450
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	2.622	-	(10)	1.005	3.617	-	(7)	768	4.378
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	81.113	-	(10.000)	7.918	79.031	-	(8.000)	9.988	81.019
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	29.108	-	(10.968)	9.396	27.536	-	(9.000)	11.053	29.589
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	15.247	-	(24)	2.488	17.711	-	(2.000)	3.194	18.905
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	3.287	-	(11)	1.163	4.439	-	(13)	1.428	5.854
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	15.693	-	(8)	894	16.579	-	(3)	358	16.934
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	21.574	-	(5.000)	6.019	22.593	-	(5.000)	6.375	23.968
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	6.785	-	(26)	2.725	9.484	-	(2.000)	3.431	10.915
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	35.515	-	(6.000)	6.632	36.147	-	(6.000)	7.258	37.405
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	11.254	-	(43)	4.505	15.716	-	(5.000)	5.467	16.183
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	37.021	-	(18.000)	14.637	33.658	-	(14.000)	16.510	36.168
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	572.743	-	(27.870)	17.741	562.614	-	(22.000)	26.000	566.614
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	8.909	-	(15)	1.543	10.437	-	(17)	1.791	12.211
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	30.689	-	(25)	2.673	33.337	-	(3.000)	4.546	34.883
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.710	-	-	(128)	4.582	-	(3)	284	4.863
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	3	-	-	(1)	2	10	-	(6)	6
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	71.083	-	(8.141)	23.489	86.431	-	(43.000)	25.845	69.276
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	47.235	-	(14.958)	12.767	45.044	-	(13.000)	15.388	47.432
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	62.514	-	(20.940)	16.690	58.264	-	(18.000)	20.054	60.318
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	15.179	-	(11)	1.141	16.309	-	(1)	119	16.427
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.991	-	(8)	838	9.821	-	(6)	624	10.439
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	7.624	-	(6)	649	8.267	-	(8)	822	9.081
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.691	-	(4)	470	9.157	-	-	-	9.157
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	4.544	-	(5)	489	5.028	-	(6)	611	5.633
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	7.423	-	(4)	451	7.870	-	-	(299)	7.571
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	7.645	-	-	(118)	7.527	-	-	(442)	7.085
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.571	-	(4)	400	5.967	-	(4)	475	6.438
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	16.721	-	(25)	2.683	19.379	-	(33)	3.456	22.802
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	7.447	-	(7)	774	8.214	-	(9)	980	9.185
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	5.483	-	(4)	427	5.906	-	(5)	557	6.458
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.933	-	(2)	158	6.089	-	(2)	194	6.281
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.913	-	(4)	386	5.295	-	(3)	308	5.600
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	5.046	-	(3)	292	5.335	-	(4)	373	5.704
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.455	-	(3)	267	4.719	-	(3)	301	5.017
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.395	-	(5)	488	4.878	-	(5)	519	5.392
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.856	-	(4)	419	5.271	-	(5)	524	5.790
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.923	-	(3)	291	3.211	-	(4)	371	3.578
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	4.469	-	(4)	439	4.904	-	(5)	557	5.456
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	4.214	-	(4)	377	4.587	-	(2)	190	4.775
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.857	-	(3)	318	4.172	-	(4)	393	4.561
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.923	-	(2)						



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

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	
	2021	2020	2021	2020
Gratificações a pagar	25.845	14.071	25.845	14.071
Passivo de arrendamento (i)	6.216	6.455	10.799	11.207
Fornecedores	103	-	3.587	5.559
Retenções contratuais	-	-	4.101	3.381
Compradores de imóveis	-	-	1.684	1.278
Provisão de PLR	1.419	978	1.419	978
Provisão com publicações	242	237	348	316
Provisões cíveis	-	-	3.864	3.904
Férias a pagar	951	823	951	823
Depósitos não identificados	-	-	3.170	990
Receitas futuras	-	-	952	1.186
Adiantamentos	2.928	-	2.928	-
Outras contas a pagar	3.756	3.749	6.526	3.930
Total	41.460	26.407	66.174	47.623

(i) IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil

A Companhia efetuou a análise de seus contratos de arrendamento mercantil de forma a identificar as variações no reconhecimento do arrendamento mercantil. Para o cálculo foi considerada uma taxa de desconto nominal de 9% a.a. A Companhia apresenta no quadro abaixo, para fins de comparação, os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial:

	Controladora		Consolidado	
	Ajustes IFRS 16	2021	Ajustes IFRS 16	2020
Ativo Circulante antes IFRS 16	511.684	450.458	1.280.617	1.094.192
Ativo Direito de uso	6.216	6.455	10.799	11.207
Ativo Não Circulante	4.118.824	3.888.139	3.401.205	3.288.350
Total Ativo após IFRS 16	4.636.724	4.345.052	4.692.621	4.393.749
Passivo Circulante antes IFRS 16	36.231	21.682	80.607	58.277
Passivo de arrendamento	6.216	6.455	10.799	11.207
Patrimônio Líquido	4.594.277	4.316.915	4.594.277	4.316.915
Participação de não Controladores	-	-	6.938	7.350
Total Passivo após IFRS 16	4.636.724	4.345.052	4.692.621	4.393.749

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Sociedade é de R\$ 2.200.000 (em 2020 R\$ 2.141.313), está dividido em 1.343.780.325 (em 2020 1.343.780.325), ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal.

	2021		2020	
Acionista	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	1.343.780.325	1.343.780.325	1.343.780.325	1.343.780.325
Total	1.343.780.325	1.343.780.325	1.343.780.325	1.343.780.325

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.

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	529.040	496.550
Constituição de reserva legal	(26.452)	(24.827)
Base de cálculo dos dividendos	502.588	471.723
Dividendos mínimos no exercício	5.026	4.717
Percentagem sobre o lucro líquido do exercício	1%	1%
Constituição de reservas estatutárias	(252.588)	(321.723)
Dividendos pagos sobre o resultado (i)	(250.000)	(150.000)

(i) Conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de dezembro de 2021 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 22 de dezembro de 2021.

Em reunião da Diretoria realizada em 20 de abril de 2021 foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$ 58.687, sem emissão de ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta "Reserva de Lucros - Estatutária".

12 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	513.904	490.799	513.904	490.799
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(174.727)	(166.872)	(174.727)	(166.872)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	198.401	178.564	198.401	178.564
- Efeito das demais adições e exclusões	(8.537)	(5.941)	(8.537)	(5.941)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	15.137	5.751	15.137	5.751
Alíquota efetiva	(2,946%)	(1,172%)	(2,946%)	(1,172%)

	Consolidado	
	2021	2020
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	604.906	564.696
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(205.668)	(191.997)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores:	129.800	123.695
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	138.268	129.560
- Efeito das demais adições e exclusões	(8.468)	(5.865)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	(75.868)	(68.302)
Alíquota efetiva	(12,54%)	(12,10%)

13 Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguel

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	674.810	594.489
Receita de aluguel com terceiros	-	-	65.202	58.929
Deduções PIS e COFINS	-	-	(29.105)	(24.965)
Total	-	-	710.907	628.453

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal próprio	(86.470)	(52.839)	(91.899)	(58.386)
Serviços prestados por terceiros	(263)	(557)	(263)	(1.400)
Despesas com locomoção	(110)	(137)	(111)	(137)
Outras despesas administrativas	(1.571)	(1.018)	(2.509)	(1.214)
Total	(88.414)	(54.551)	(94.782)	(61.137)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Serviços prestados por terceiros	(684)	472	(6.200)	(7.535)
Aluguel e condomínios	(1.356)	(1.225)	(1.567)	(2.538)
PIS/COFINS	(1.058)	(990)	-	-
Despesas com publicações	(257)	(240)	(369)	(384)
Impairment	-	-	(64)	30.983
Provisão para perda (i)	-	-	(10.000)	-
Despesas operacionais (ii)	(530)	(1)	(33.625)	(22.413)
Total	(3.885)	(1.984)	(51.825)	(1.887)

(i) Provisão para perda do imóvel localizado na Av. Condessa Elisabeth do Robiano, 1822 pertencente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda. no montante de R\$ 10.000, o imóvel registrado em mantido para venda, conforme CPC 01, não está obrigatoriamente sujeito ao teste.

(ii) Refere-se substancialmente a despesas com vacância R\$ 32.891 (em 2020 R\$ 17.410).

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas com aplicação financeira	22.349	20.811	58.790	33.904
Outras receitas financeiras	411	471	731	815
Outras despesas financeiras	(91)	(111)	(599)	(231)
Total	22.669	21.171	58.922	34.488

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	
	2021	2020	2021	2020
Disponibilidades:	1.118	308	-	-
Banco Bradesco S.A.	1.118	308	-	-
Títulos de Renda Fixa - Fundos de Investimentos - Exclusivo	1.109.785	646.540	-	-
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	1.109.785	646.540	-	-
Receita com Fundo de Investimento	-	-	49.693	15.837
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	-	-	49.693	15.837
Receitas com estacionamento	-	-	20	57
Banco Bradesco S.A.	-	-	6	37
Bradesco Seguros S.A.	-	-	8	10
Novamed	-	-	6	10
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	674.810	594.489
Banco Bradesco S.A.	-	-	562.687	499.111
Bradesco Seguros S.A.	-	-	58.768	49.740
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros	-	-	12.646	10.155
Bradesco Saúde S.A.	-	-	24.806	20.015
Finasa Promotora S.A.	-	-	343	378
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	7.567	6.149
Outros	-	-	7.993	8.941
Total	1.110.903	646.848	724.523	610.383

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

- Na AGO de 27 de abril de 2021, o montante global anual da remuneração dos Administradores foi definido no montante de R\$ 46.800, dos quais R\$ 39.000 como remuneração fixa e variável, R\$ 7.800 como contribuições ao INSS, conforme determina o Estatuto Social.
- A verba destinada a custear Planos de Previdência Complementar aberta dos Administradores ficou definida no montante de R\$ 30.000, dentro do Plano de Previdência destinado aos Funcionários e Administradores.

	2021	2020
Proventos	39.000	19.620
Encargos sociais	7.800	3.924
Plano de previdência privada	28.058	20.180
Total	74.858	43.724

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 cíveis foi provisionado o valor de R\$ 3.864 (em 2020 R\$ 3.904) como perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis de ações cíveis monta R\$ 6.074 (em 2020 R\$ 6.118).

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 2021 e 2020, 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

	2021		
Descrição	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	251.432	604.891
Letras do Tesouro Nacional - Op. Comp	2	209.867	504.894
Letras Financeiras	3	107.865	107.865

	2020		
Descrição	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	55.754	262.287
Notas do Tesouro Nacional - Op. Comp	2	81.679	384.253
Debêntures - Op. Comp	2	184.527	184.527
Letras do Tesouro Nacional	1	89.721	89.721
Letras Financeiras	3	102.844	102.844

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

Análise de sensibilidade

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas por variações de índices de inflação (IGP-M) referente aos aluguéis futuros a receber e variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI referente às aplicações financeiras.

Com base no relatório FOCUS com a projeção do CDI para o ano de 2022 e este definido como o cenário provável, foram calculados cenários decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos indexados, que apresentam a seguinte sensibilidade quanto à rentabilidade:

Em 31 de dezembro de 2021	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI		5,45%	8,18%	10,90%
Aplicações	1.217.650	66.361	99.604	132.724

17 Seguros

A Sociedade possui política definida para assegurar as suas obras em andamento, alinhadas com as práticas de mercado, as contratações das apólices são para riscos de engenharia e responsabilidade civil. As propriedades para investimento não possuem seguros, sendo a responsabilidade da contratação dos locatários.

18 Outras informações - Covid

O exercício de 2021 foi influenciado pelos efeitos da pandemia da Covid-19 no país, com impactos sobre as taxas de transmissão da doença, internações e óbitos. Após o primeiro semestre impactado pela segunda onda da pandemia, o segundo semestre foi marcado pelo avanço na vacinação e redução das curvas de infecção e óbito. Houve uma recuperação do nível de atividade do mercado imobiliário, com evolução no faturamento da companhia em comparação ao período anterior.

A BSP Empreendimentos Imobiliários segue intensificando esforços com investimento crescente em tecnologia e inovação. Tendo em vista as oportunidades de tendências positivas do setor.

19 Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que, requeiram ajustes ou divulgações, nas demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2021.

DIRETORIA

Domingos Figueiredo de Abreu Diretor-Presidente	Luiz Carlos Angelotti Diretor-Gerente	Luiz Carlos Brandão Cavalcanti Junior Diretor-Gerente	Jair de Almeida Lacerda Júnior Diretor-Gerente	Fernando Fernandez Netto Contador CRC - 1SP234779-0
Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa Diretor		Viniúcius Marinho da Cruz Diretor		

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. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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.