

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**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 2013, 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**  
O exercício de 2013 apresentou importante avanço na estruturação da BSP Empreendimentos Imobiliários e, seguindo o plano de negócios, consolidou o início do desenvolvimento de seus projetos imobiliários em ativos do portfólio, encerrando o ano com 807 imóveis, entre edifícios corporativos e lojas comerciais.

ABSP 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 em maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, tendo iniciado diversas frentes de trabalho no sentido de:

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

**Desempenho das Operações**

A Sociedade apresentou, no exercício de 2013, receita líquida de R\$ 388,170 milhões, oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

O EBITDA totalizou R\$ 367,284 milhões, atingindo Lucro Líquido de R\$ 345,011 milhões, o que representa crescimento da ordem de 30% com relação a 2012.

Como consequência do bom desempenho alcançado no ano, a BSP Empreendimentos Imobiliários prorrogará pagamento de dividendos no montante de R\$ 400 milhões aos seus acionistas.

**Eventos Societários**

Em 2013, entre as alterações contratuais deliberadas, ressaltamos o aumento de capital na BSP Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 19,400 milhões, subscrito pela Bradesco Seguros S.A. - R\$ 2,051 milhões, Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros - R\$ 1,703 milhões, Bradesco Capitalização S.A. - R\$ 10,170 milhões e Bradesco Saúde S.A. - R\$ 5,476 milhões.

**Riscos: operacional, crédito, mercado e liquidez.**

Inserida no contexto das melhores práticas de Gestão de Riscos e de Governança Corporativa, a BSP Empreendimentos Imobiliários está em linha com as melhores práticas de mercado e com a legislação vigente.

A Sociedade obedece às regras de gestão de riscos operacionais em vários níveis, seguindo as determinações das diretrizes de Políticas Corporativas, Normas Internas e Manual de Procedimentos Internos da Organização Bradesco, visando ao monitoramento contínuo da exposição e tolerância aos riscos.

**Governança Corporativa**

Com o objetivo de estar em linha com as melhores práticas de governança corporativa do segmento imobiliário, agindo com imparcialidade e transparência na prestação de contas, a BSP Empreendimentos Imobiliários busca permanentemente aperfeiçoar sua estrutura de gestão empresarial, a fim de assegurar e resguardar que os processos de tomada de decisão estejam definidos com clareza e alinhados com a delegação de autoridade e a segregação de função.

Para isso, a Sociedade possui o Comitê Estratégico e o Comitê de Gestão de Riscos, Controles Internos e Compliance, entre outros, que dão suporte ao Conselho de Administração e à Diretoria na condução do processo de decisão para cumprimento do direcionamento estratégico, na busca constante de melhores resultados, dentro dos mais elevados padrões éticos.

Comitê Estratégico - assessora os Órgãos da Administração no desempenho de suas atribuições relacionadas à aprovação e adoção de estratégias, políticas e medidas voltadas à estruturação e manutenção do plano de negócios, mediante a análise de tendências do mercado e expectativas futuras e na análise e desenvolvimento das atividades e dos projetos.

Comitê de Gestão de Riscos, Controles Internos e Compliance - assessora os Órgãos da Administração no desempenho de suas atribuições relacionadas à adoção de estratégias, políticas, medidas voltadas à difusão da cultura de controles internos, mitigação de riscos e conformidade com normas aplicáveis à Organização.

Empresa do Grupo Bradesco Seguros, conta também com Códigos de Conduta Ética disponibilizados a todos os públicos com os quais se relaciona, resultado do compromisso constante em promover e definir as responsabilidades e a postura que devem pautar a atuação dos profissionais que integram as empresas do Grupo.

Destaca-se o CRM - *Corporate Risk Management*, que se constitui em um conjunto de procedimentos de avaliação do nível de governança corporativa, com o propósito de mensurar o entendimento, aderência e comunicação dos temas que compõem o ambiente de controle do Grupo.

**Controles Internos e Compliance**

No exercício de 2013, com base na política corporativa definida, a BSP Empreendimentos Imobiliários prosseguiu com a avaliação e aperfeiçoamento dos seus instrumentos que integram o Sistema de Controles Internos do Grupo Bradesco Seguros. Os processos foram documentados e os testes de aderência executados para aferir a efetividade dos controles existentes, em conformidade com os principais *frameworks* de controles, como o COSO - *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* e o *COBIT - Control Objectives for Information and Related Technology*, que abrangem, respectivamente, aspectos de segurança e tecnologia.

**Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo**

A BSP Empreendimentos Imobiliários possui o compromisso permanente de prevenir e combater sistematicamente a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e a Corrupção. Atua constantemente para assegurar a conformidade às leis e normas relativas ao tema, editadas pelas esferas de poder competentes, cooperando assim com os esforços das autoridades governamentais de controle.

**Prevenção à Fraude**

A BSP Empreendimentos Imobiliários, em consonância com as normas internas que versam sobre a Prevenção à Fraude, mantém-se vigilante em desestimular, prevenir, detectar e combater ocorrências que possam caracterizar indícios de cometimento de fraudes, assim como em minimizar riscos operacionais, legais e reputacionais aos quais a Sociedade possa estar sujeita, caso venha a ser envolvida em tentativas para negócios ou práticas de fraudes.

**Segurança da Informação**

A informação é um dos elementos do negócio mais importante para a BSP Empreendimentos Imobiliários. O zelo pela informação, no que tange a sua disponibilidade, integridade e confidencialidade, tem sido uma meta constante da governança da informação. Nesta linha são analisados normas e regulamentos de caráter interno e externo que incidem em alterações nas instruções, riscos e controles de Segurança da Informação.

Diante desse compromisso, a Sociedade tem realizado a disseminação da cultura, por meio da divulgação da Política Corporativa de Segurança da Informação, da organização de palestras, cursos e da publicação de matérias nos canais internos de comunicação disponíveis, abordando os mais diversos tipos de assuntos sobre o tema, com o intuito de garantir a conformidade com as melhores práticas de Segurança da Informação disponíveis no mercado.

**Agradecimentos**

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

São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2014.  
**Conselho de Administração e Diretoria**

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
<b>Circulante</b>		<b>589.234</b>	<b>424.810</b>	<b>771.708</b>	<b>546.937</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	50	170	2.976
Aplicações	5	525.999	421.667	757.275	537.522
Títulos e créditos a receber		62.141	3.084	13.161	6.439
Valores a receber		48	5	6.719	2.491
Dividendos a receber		57.052	102	-	-
Créditos tributários e previdenciários	8	5.041	2.977	6.442	3.948
Outros Ativos		1.093	9	1.102	-
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>943.370</b>	<b>746.091</b>	<b>791.306</b>	<b>654.335</b>
Títulos e créditos a receber		-	-	965	225
Valores a receber		-	-	965	225
Outros Ativos		335	-	691	253
Investimentos		940.557	744.267	786.798	651.683
Participações societárias	7	940.557	744.267	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	786.798	651.683
Imobilizado		123	47	344	397
Máquinas e equipamentos		134	50	836	751
Depreciação acumulada		(11)	(3)	(492)	(354)
Intangível		2.355	1.777	2.508	1.777
Outros Intangíveis		2.937	1.875	3.098	1.875
Amortização acumulada		(582)	(98)	(590)	(98)
<b>Total do ativo</b>		<b>1.532.604</b>	<b>1.170.901</b>	<b>1.563.014</b>	<b>1.201.272</b>

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

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
<b>Circulante</b>		<b>7.652</b>	<b>7.082</b>	<b>38.062</b>	<b>37.453</b>
Contas a pagar		7.652	7.082	38.062	37.453
Obrigações a pagar	10	1.405	1.834	6.798	3.949
Dividendos a pagar		3.278	2.524	3.278	2.524
Impostos e encargos sociais a recolher		405	345	2.383	1.793
Impostos e contribuições	9	2.564	2.379	25.603	29.187
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>1.524.952</b>	<b>1.163.819</b>	<b>1.524.952</b>	<b>1.163.819</b>
Capital social		878.411	859.011	878.411	859.011
Reservas de lucros		646.541	304.808	646.541	304.808
<b>Total do passivo</b>		<b>1.532.604</b>	<b>1.170.901</b>	<b>1.563.014</b>	<b>1.201.272</b>

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>

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

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>
<b>Ajustes para:</b>				
Depreciações e amortizações	491	101	6.934	6.083
Resultado de equivalência patrimonial	(331.156)	(262.194)	-	-
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>14.346</b>	<b>3.628</b>	<b>351.945</b>	<b>271.804</b>
<b>Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:</b>				
Ativos financeiros	(104.332)	(412.193)	(219.753)	(182.187)
Títulos e créditos a receber	(59.057)	12.923	(7.462)	992
Outros ativos	(1.419)	(9)	(1.540)	1.421
Contas a pagar	570	4.123	609	21.430
Dividendos recebidos	182.804	448.769	-	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>32.912</b>	<b>57.241</b>	<b>123.799</b>	<b>113.460</b>
<b>Atividades de investimento</b>				
Aquisição de imobilizado	(76)	(50)	(85)	(50)
Aquisição de investimentos	(48.699)	(55.249)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(142.173)	(109.763)
Ativo intangível desenvolvido internamente	(1.062)	(1.875)	(1.223)	(1.875)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(49.837)</b>	<b>(57.174)</b>	<b>(143.481)</b>	<b>(111.688)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Aumento de capital	19.400	-	19.400	-
Dividendos pagos	(2.524)	(399)	(2.524)	(399)
<b>Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento</b>	<b>16.876</b>	<b>(399)</b>	<b>16.876</b>	<b>(399)</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(49)</b>	<b>(332)</b>	<b>(2.806)</b>	<b>1.373</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	50	382	2.976	1.603
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1	50	170	2.976
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(49)</b>	<b>(332)</b>	<b>(2.806)</b>	<b>1.373</b>

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

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
Receita Líquida					
Receita de aluguéis	13a	-	-	382.466	312.414
Receita de venda de imóveis		-	-	5.704	-
Custos das operações		-	-	(724)	-
Custos dos imóveis vendidos		-	-	(6.291)	(5.843)
Depreciação de imóveis para renda		-	-	172	2.585
<b>Lucro Bruto</b>		<b>-</b>	<b>(9.499)</b>	<b>381.155</b>	<b>306.571</b>
Despesas gerais e administrativas	13b	(13.663)	(9.499)	(14.205)	(10.750)
Outras receitas operacionais		(3.966)	(4.505)	(6.119)	(6.409)
Outras despesas operacionais	13c	(3.156)	(262.194)	-	-
Participação nos lucros de subsidiárias		391.966	262.194	-	-
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>		<b>313.527</b>	<b>248.190</b>	<b>361.003</b>	<b>291.997</b>
Resultado financeiro	13d	38.423	19.820	50.535	35.603
Receitas financeiras		38.493	19.824	50.662	35.671
Despesas financeiras		(70)	(4)	(127)	(68)
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>		<b>351.950</b>	<b>268.010</b>	<b>411.538</b>	<b>327.600</b>
Imposto de renda	12	(5.003)	(1.784)	(48.754)	(45.350)
Contribuição social	12	(1.936)	(505)	(17.773)	(16.529)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>345.011</b>	<b>265.721</b>	<b>345.011</b>	<b>265.721</b>

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

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

	Capital social	Reserva de lucros		Lucros Acumulados	Total
		Legal	Estatutária		
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>859.011</b>	<b>2.101</b>	<b>39.510</b>	-	<b>900.622</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	265.721	265.721
Destinações:					
Reserva Legal	-	13.286	-	(13.286)	-
Reserva Estatutária	-	-	249.911	(249.911)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(2.524)	(2.524)
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>859.011</b>	<b>15.387</b>	<b>289.421</b>	-	<b>1.163.819</b>
Aumento de capital em 03/06/2013	19.400	-	-	-	19.400
Lucro líquido do exercício	-	-	-	345.011	345.011
Destinações:					
Reserva Legal	-	17.250	-	(17.250)	-
Reserva Estatutária	-	-	324.483	(324.483)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(3.278)	(3.278)
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>878.411</b>	<b>32.637</b>	<b>613.904</b>	-	<b>1.524.952</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)**

- Contexto operacional**  
A Companhia foi constituída em 15 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em novembro de 2011, 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. O endereço registrado da sede da Companhia é Avenida Paulista nº 1.415, parte, Bela Vista, São Paulo.  
A Companhia é controlada pela Bradesco Seguros S.A. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A.  
Essas demonstrações contábeis foram aprovadas em Reunião da Diretoria em 28 de janeiro de 2014.
- Resumo das principais políticas contábeis**  
As políticas contábeis abaixo descritas foram aplicadas nas demonstrações contábeis e, por todas as empresas controladas pela Companhia.  
**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. Combinação de negócios**  
As combinações de negócios ocorridas entre empresas sobre controle comum são registradas pelo valor de custo.  
**c. Base para avaliação**  
As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais e foram elaboradas de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção para:  
• Ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e  
• Ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo.  
**d. Moeda funcional e de apresentação**  
As informações estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas.  
As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor na data da transação. As diferenças cambiais resultantes dessa conversão são reconhecidas no resultado.  
**e. 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 revistas 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:  
• Nota 5 - Aplicações - Mensuração do valor justo das aplicações financeiras;  
• Nota 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e valor justo das propriedades.  
**f. Base de consolidação**  
As práticas contábeis destacadas nessa nota foram adotadas de forma uniforme em todas as empresas consolidadas. As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. e das suas controladas diretas.

- Destacamos as Companhias incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas:
- |   | 2013                | 2012                |
|---|---------------------|---------------------|
|   | Participação Direta | Participação Direta |
| Investimentos                                   |                     |                     |
| Bréscia Empreendimentos e Participações Ltda    | 99,999%             | 99,999%             |
| Caboquenas Empreendimentos e Participações Ltda | 99,999%             | 99,999%             |
| Damaniv Empreendimento Imobiliário SPE Ltda     | 99,999%             | 99,999%             |
| Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda    | 99,999%             | 99,999%             |
| Everest Empreendimentos e Participações Ltda    | 99,999%             | 99,999%             |
| Itajubá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda     | 99,999%             | 99,999%             |
| Miss  |                     |                     |



**8 Créditos tributários e previdenciários**

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Tributos diferidos .....	1.737	207	1.872	207
IRRF s/ Aplicações Financeiras .....	3.304	2.769	4.545	3.717
Outros .....	-	1	25	24
<b>Total</b> .....	<b>5.041</b>	<b>2.977</b>	<b>6.442</b>	<b>3.948</b>

**9 Impostos e contribuições a pagar**

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Imposto de renda .....	2.082	1.797	19.119	21.398
Contribuição social .....	482	582	6.484	7.789
<b>Total</b> .....	<b>2.564</b>	<b>2.379</b>	<b>25.603</b>	<b>29.187</b>

**10 Obrigações a pagar**

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por provisão para remuneração dos administradores.

**11 Patrimônio líquido****Capital social**

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social da Companhia é de R\$878.411, está dividido em 863.321.904 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal.

Acionista	Quantidade de ações ON
Bradesco Seguros S.A. ....	582.621.494
Bradesco Vida e Previdência S.A. ....	143.268.968
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. ....	69.272.192
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros. ....	57.921.848
Bradesco Saúde S.A. ....	3.582.922
Bradesco Capitalização S.A. ....	6.654.480
<b>Total</b> .....	<b>863.321.904</b>

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.

	2013	2012
Lucro líquido do exercício .....	345.011	265.721
Constituição de reserva legal .....	(17.250)	(13.286)
Base de cálculo dos dividendos .....	327.761	252.435
Dividendos propostos no exercício .....	3.278	2.524
<b>Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício</b> .....	<b>1%</b>	<b>1%</b>

**12 Imposto de renda e contribuição social**

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social).....	351.950	268.010		
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social.....	(119.663)	(91.124)		
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes.....	112.593	89.146		
- Efeito da movimentação dos valores de Créditos Tributários .....	131	(311)		
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício</b> .....	<b>(6.939)</b>	<b>(2.289)</b>		
<b>Alíquota efetiva</b> .....	<b>(1,97%)</b>	<b>(0,85%)</b>		

	Consolidado	
	2013	2012
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social).....	411.538	327.600
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social.....	(139.922)	(111.384)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores .....	73.395	49.505
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real .....	73.666	51.790
- Efeito da movimentação dos valores de Créditos Tributários .....	(271)	(2.285)
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício</b> .....	<b>(66.527)</b>	<b>(61.879)</b>
<b>Alíquota efetiva</b> .....	<b>(16,17%)</b>	<b>(18,89%)</b>

**13 Detalhamento das contas de resultado**

a - Receita líquida	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receita de aluguel com partes relacionadas .....	-	-	396.498	328.494
Receita de aluguel com terceiros .....	-	-	4.540	2.056
Deduções PIS e COFINS .....	-	-	(18.572)	(18.136)
<b>Total</b> .....	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382.466</b>	<b>312.414</b>

b - Despesas gerais e administrativas	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Despesas com pessoal próprio .....	(11.760)	(8.479)	(11.760)	(8.479)
Despesas com publicações .....	(290)	(403)	(390)	(430)
Despesas com locomoção .....	(617)	(354)	(618)	(354)
Despesas com material de expediente .....	(27)	(17)	(33)	(17)
Despesas legais .....	(72)	(56)	(97)	(286)
Serviços prestados por terceiros .....	(821)	(122)	(841)	(162)
Despesas com donativos e contribuições .....	(76)	(68)	(466)	(1.022)
<b>Total</b> .....	<b>(13.663)</b>	<b>(9.499)</b>	<b>(14.205)</b>	<b>(10.750)</b>

c- Outras despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Serviços prestados por terceiros .....	(3.424)	(4.341)	(4.720)	(5.389)
Despesas com vacância .....	-	-	(419)	(554)
Despesas tributárias .....	(51)	(63)	(338)	(365)
Outras despesas (depreciações) .....	(491)	(101)	(642)	(101)
<b>Total</b> .....	<b>(3.966)</b>	<b>(4.505)</b>	<b>(6.119)</b>	<b>(6.409)</b>

d- Resultado financeiro	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receitas com de fundo de investimentos .....	38.493	19.824	50.497	35.468
Juros ativos .....	-	-	165	203
Multas e juros .....	(64)	-	(72)	-
Outras despesas financeiras .....	(6)	(4)	(55)	(68)
<b>Total</b> .....	<b>38.423</b>	<b>19.820</b>	<b>50.535</b>	<b>35.603</b>

**14 Transações entre partes relacionadas**

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

	Consolidado		Receita	
	Ativo/(Passivos)	2012	2013	2012
<b>Disponibilidades:</b> .....	<b>170</b>	<b>2.976</b>	-	-
Banco Bradesco S.A. ....	170	2.976	-	-
<b>Dividendos a pagar</b> .....	<b>(3.278)</b>	<b>(2.524)</b>	-	-
Bradesco Seguros S.A. ....	(2.212)	(1.725)	-	-
Bradesco Vida e Previdência S.A. ....	(544)	(425)	-	-
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. ....	(263)	(205)	-	-
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros .....	(220)	(169)	-	-
Bradesco Saúde S.A. ....	(25)	-	-	-
Bradesco Capitalização S.A. ....	(14)	-	-	-
<b>Receitas com aluguéis: (Bruta)</b> .....	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>396.498</b>	<b>328.494</b>
Banco Bradesco S.A. ....	-	-	356.035	296.340
Bradesco Seguros S.A. ....	-	-	13.309	8.861
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros .....	-	-	8.929	5.470
Bradesco Saúde S.A. ....	-	-	8.858	4.648
Finasa Promotora S.A. ....	-	-	4.893	4.572
Bradesco Vida e Previdência S.A. ....	-	-	3.321	2.985
Outros .....	-	-	1.153	5.618
<b>Total</b> .....	<b>(3.108)</b>	<b>452</b>	<b>396.498</b>	<b>328.494</b>

**Remuneração do pessoal-chave da Administração**

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

O montante global anual da remuneração dos Administradores, que é distribuída em Reunião de Diretoria, conforme determina o Estatuto Social; e 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

	2013	2012
Proventos .....	3.061	3.377
Encargos sociais .....	612	676
<b>Total</b> .....	<b>3.673</b>	<b>4.053</b>

A Companhia 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 empresa não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis. O Valor estimado das perdas possíveis monta R\$ 756 mil.

**16 Instrumentos financeiros**

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013, 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	Valor justo por meio do resultado
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado

**Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2013, 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 Empresa 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 3 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 3 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; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	2013		
	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Aplicações	2	525.999	757.275

Descrição	2012		
	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Aplicações	2	421.667	537.522

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

**Análise de sensibilidade**

A empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às 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 2014 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 2013	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI .....	-	5,13%	7,69%	10,50%
Aplicações .....	757.275	38.848	58.234	79.514

**17 Seguros**

A Companhia possui política definida para assegurar as suas obras em andamento, alinhadas com as práticas de mercado.

**18 Outras informações**

Em 11 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 (MP 627/2013) que altera a Legislação Tributária Federal sobre IR, CS, PIS e COFINS. A MP 627/2013 dispõe sobre:

- a revogação do Regime Tributário de Transição (RTT), disciplinando os ajustes decorrentes dos novos métodos e critérios contábeis introduzidos em razão da convergência das normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais;
- a tributação da pessoa jurídica domiciliada no Brasil, com relação ao acréscimo patrimonial decorrente de participação em lucros auferidos no exterior por controladas e coligadas; e
- o parcelamento especial de Contribuição para o PIS/PASEP e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

A Companhia aguardará a conversão em Lei da MP 627/2013 para uma análise mais profunda e conclusiva. Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes.

**DIRETORIA**

Samuel Monteiro dos Santos Junior  
Diretor-Presidente

Ivan Luiz Gontijo Júnior  
Diretor

Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa  
Diretor

Vinicius José de Almeida Albernaz  
Diretor

Fernando Fernandez Netto  
Contador  
CRC - 1SP234779-O

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Acionistas e Diretores da  
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), individuais e consolidadas, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

**Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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.

**Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

São Paulo, 26 de fevereiro de 2014

Ederson Rodrigues de Carvalho  
Contador CRC 1SP199028/O-1