



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 2017, 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 2017, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros, manteve como principal estratégia maximizar o valor dos ativos imobiliários de seu portfólio, evoluindo a participação de imóveis da Sociedade ocupada por terceiros, além de consolidar o desenvolvimento de novos negócios e gestão ativa da carteira, otimizando sua ocupação.

A BSP Empreendimentos Imobiliários tem por escopos: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios. A Sociedade continua focada na geração de receitas de longo prazo, seguindo seu planejamento de investimentos, tendo diversas frentes de trabalho no sentido de:

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

Desempenho das Operações

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou, no exercício de 2017, receita líquida de R\$ 553,871 milhões (R\$ 572,324 milhões no exercício de 2016), oriundas basicamente da locação de bens imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou, no exercício de 2017, Lucro Líquido de R\$ 445,730 milhões, (R\$ 515,022 milhões no exercício de 2016), redução de 13% em relação a 2016. O EBITDA totalizou R\$ 469,060 milhões.

Investimentos

Os Ativos financeiros estão classificados nas categorias "Valor Justo por meio do Resultado" e "Disponível para Venda", conforme normas contábeis em vigor.

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 visando assegurar o aculturnamento de gestão de riscos nos vários níveis de atuação, incluindo a difusão das políticas, normas e processos, e o monitoramento contínuo da exposição e tolerância aos riscos. Para assegurar uniformidade ao processo de gerenciamento de riscos, os membros do Comitê Executivo de Gestão de Riscos do Grupo Bradesco Seguros se reúnem, trimestralmente, com o objetivo de aprovar estratégias, normas e procedimentos relacionados à Gestão de Riscos do Grupo Bradesco Seguros, além de acompanhar, avaliar e definir alternativas de mitigação dos riscos específicos da atividade do Grupo e possíveis impactos na Organização Bradesco.

Governança Corporativa

Com o objetivo de preservar a confiabilidade e sempre contribuir para o desenvolvimento organizacional sustentável, o sistema de governança corporativa prevê relações entre as partes interessadas, externas e internas, as devidas prestações de contas baseadas em princípios de equidade, transparência, ética e uma gestão que busque sempre a excelência em seus processos, em conjunto com ferramentas eficientes de monitoramento, assegurando a aderência regulatória e a preservação dos valores estabelecidos nos Códigos de Conduta Ética da Organização Bradesco e Códigos de Conduta Ética Setoriais.

Fundamentados nessas premissas, mecanismos implementados colaboram na administração da BSP Empreendimentos Imobiliários: uma estrutura de comitês, que dá suporte à Administração, resguardando os mais elevados padrões de conduta e de responsabilidade corporativa; canais de comunicação para acolher opiniões, críticas, reclamações e informações sobre violações aos princípios contidos no Código de Conduta Ética, tratadas com confidencialidade; normas e procedimentos internos para traçar com clareza as diretrizes e responsabilidades de todos os profissionais que fazem parte do Grupo Bradesco Seguros.

Controles Internos e Compliance

A conformidade às leis e regulamentações é item indispensável nas atividades de Controles Internos e Compliance do Grupo Bradesco Seguros. Para a garantia desse item, a monitoria da publicação de normativos pelos Órgãos Reguladores é realizada diariamente, seguida do acompanhamento das ações necessárias até a respectiva implementação para o atendimento regulatório.

Ainda, em atendimento às determinações legais e baseado na política da Organização Bradesco, a BSP Empreendimentos Imobiliários realiza tempestivamente testes de aderência dos controles, avaliando sua efetividade na mitigação dos riscos, de acordo com os requerimentos da seção 404 da Lei Americana Sarbanes-Oxley e/ou 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).

Os trabalhos de controles internos são desenvolvidos em conjunto com as diversas áreas gestoras de serviços, produtos e processos, visando proporcionar segurança razoável para o alcance dos objetivos relacionados a operações, divulgação e conformidade com leis e regulamentações externas, políticas, normas e procedimentos internos. Os resultados obtidos são reportados periodicamente à Alta Administração, ao Comitê de Controles Internos e Compliance e ao Comitê de Auditoria, ambos da Organização Bradesco.

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

A BSP Empreendimentos Imobiliários com o compromisso constante de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento ao Terrorismo e à Corrupção em suas operações, atividades e relacionamentos, atua continuamente para assegurar a conformidade às regulamentações editadas pelos órgãos competentes e, principalmente, cooperando, com os esforços das autoridades governamentais, nacionais e internacionais, de controle para o enfrentamento dessas práticas.

Reafirmando esse compromisso, a Companhia atua ativamente no aprimoramento dos controles existentes, que são fundamentais para o processo de prevenção e detecção de situações com indícios de lavagem de dinheiro. Esta estrutura prevê a análise individualizada de suspeição e a comunicação de propostas, operações ou situações com indícios ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), bem como a atuação do Comitê Executivo de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo, que objetiva acompanhar a efetividade das atividades relacionadas ao assunto no Grupo Bradesco Seguros. Destaca-se também o programa de treinamento sobre o tema ao quadro de funcionários, que abrange palestras, curso à distância e disponibilização de cartilhas.

Prevenção à Fraude

A BSP Empreendimentos Imobiliários coibe e busca combater toda prática ou negócio com indícios de fraude ou qualquer outra prática ilícita, independentemente de sua proporção. Mantém-se também vigilante na prevenção e detecção dessas possíveis ocorrências, minimizando seus riscos operacionais, legais e reputacionais, assegurando assim a aderência às regulamentações vigentes.

Dada à importância do tema, a Companhia adota mecanismos de controles internos e também disponibiliza diferentes canais de denúncia aos funcionários e à sociedade para que possam relatar situações com indícios de cometimento dessa prática ilícita, acompanhando e apurando, quando cabível, as operações que apresentam indícios de irregularidades.

Plano e Gestão de Continuidade de Negócios

Quando da ocorrência de um evento inesperado que venha interromper suas operações, a BSP Empreendimentos Imobiliários está preparada para continuar seus processos críticos e essenciais de negócios, em especial aqueles que afetam o cliente, através do Plano de Continuidade de Negócios (PCN). Trata-se de um conjunto de atividades, garantido por simulações e testes programados ou não, que visa assegurar a manutenção de suas operações, minimizando os efeitos e as perdas decorrentes de interrupções não previstas.

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 gestão 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 Companhia tem realizado a disseminação da cultura, por meio da divulgação da Política e de Normas Corporativas de Segurança da Informação, 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 o apoio e a confiança dos clientes e o trabalho dedicado dos nossos funcionários e colaboradores. São Paulo, SP, 20 de fevereiro de 2018.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Circulante		278.112	182.410	876.853	594.637
Caixa e equivalentes de caixa	4	26	10	6.744	306
Aplicações financeiras	5	254.041	165.658	837.511	565.944
Títulos e créditos a receber		23.722	16.566	31.738	27.723
Valores a receber	8	335	131	8.689	11.299
Dividendos a receber		581	575	-	-
Créditos tributários e previdenciários	9	22.806	15.860	23.049	16.424
Outros ativos		323	176	860	664
Ativo não circulante		2.449.250	1.796.999	1.884.186	1.424.524
Aplicações financeiras	5	99.652	-	99.652	-
Títulos e créditos a receber		309	338	2.323	985
Créditos tributários e previdenciários	9	309	338	566	650
Valores a receber	8	-	-	1.757	335
Outros ativos		425	425	425	425
Investimentos		2.342.989	1.789.249	1.775.265	1.415.239
Participações societárias	7	2.342.989	1.789.249	-	-
Propriedades para investimento	6	-	-	1.775.265	1.415.239
Imobilizado		29	147	425	671
Máquinas e equipamentos		68	227	1.272	1.555
Depreciação acumuladas		(39)	(80)	(847)	(884)
Intangível		5.846	6.840	6.096	7.204
Outros intangíveis		9.631	9.612	10.199	10.186
Amortização acumulada		(3.785)	(2.772)	(4.103)	(2.982)
Total do ativo		2.727.362	1.979.409	2.761.039	2.019.161

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

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Circulante		9.006	3.145	42.683	42.897
Contas a pagar		9.006	3.145	42.683	42.897
Obrigações a pagar	10	2.616	2.531	10.417	10.255
Adiantamento de clientes		-	-	6.992	13.534
Dividendos a pagar	11	4.235	-	4.235	-
Impostos e encargos sociais a recolher		609	614	2.679	2.757
Impostos e contribuições		1.546	-	18.360	16.351
Patrimônio líquido		2.718.356	1.976.264	2.718.356	1.976.264
Capital social		1.377.159	1.077.449	1.377.159	1.077.449
Reservas de lucros		1.340.310	898.815	1.340.310	898.815
Ajuste de avaliação patrimonial		887	-	887	-
Total do passivo		2.727.362	1.979.409	2.761.039	2.019.161

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro líquido do exercício	445.730	515.022	445.730	515.022
Ajuste de avaliação patrimonial	887	-	887	-
Total do resultado abrangente do exercício	446.617	515.022	446.617	515.022

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 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro líquido do exercício	445.730	515.022	445.730	515.022
Ajustes para:				
Depreciações e amortizações	1.036	662	15.718	13.639
Resultado de equivalência patrimonial	(441.540)	(512.135)	-	-
Impairment	-	-	45.662	-
Lucro líquido ajustado do exercício	5.226	3.549	507.110	528.661
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:				
Aplicações financeiras	(188.035)	(8.641)	(371.219)	(154.896)
Títulos e créditos a receber	(7.132)	(1.229)	(8.036)	44.783
Outros ativos	(147)	210	(196)	393
Contas a pagar	(2.609)	(2.149)	(4.449)	12.368
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(192.697)	(8.260)	123.210	431.309
Atividades de investimento				
Recebimentos de dividendos	266.572	415.575	-	-
Venda de investimentos	-	-	3.771	190
Aquisição/baixa de imobilizado	159	(13)	283	36
Aquisição de investimentos	(74.886)	(58.274)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(120.813)	(82.396)
Ajuste com títulos e valores mobiliários (PL) positivos	887	-	-	-
Ativo intangível	(19)	230	(13)	151
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	192.713	357.518	(116.772)	(82.019)
Atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	(349.273)	-	(349.273)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	-	(349.273)	-	(349.273)
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	16	(15)	6.438	17
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10	25	306	289
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	26	10	6.744	306
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	16	(15)	6.438	17

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

A Companhia é controlada pela Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A.. Estas demonstrações contábeis foram concluídas e aprovadas para divulgação em Reunião da Diretoria em 20 de fevereiro de 2018.

2 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 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.

d. Moeda funcional e de apresentação

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

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 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:

- Nota Explicativa nº 5 - Aplicações financeiras - Mensuração do valor justo das aplicações financeiras;
- Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e divulgação a valor justo das propriedades.

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

f. Base de consolidação

As práticas contábeis destacadas nesta nota foram adotadas de forma uniforme em todas as companhias 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	2017		2016	
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Brésicia Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamento e Participações S.A.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	99,999%	99,999%	99,999%	99,999%

continua



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

Investimentos	2017	2016
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	99,999%	99,999%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%
Demais Empresas(i)	99,999%	99,999%

(i) Refere-se a 18 entidades (34 entidades em 2016 com capital social de R\$ 1) sem atividades operacionais, constituídas com capital social de R\$ 6, cada uma.

I. Controladas

São classificadas como controladas as empresas sobre as quais a Companhia exerce controle, ou seja, quando detém o poder de exercer a maioria dos direitos de voto. As empresas controladas são consolidadas integralmente desde o momento em que a Companhia assume o controle sobre as suas atividades até ao momento em que esse controle cessa.

II. Saldos e transações eliminados na consolidação

Saldos e transações entre empresas incluindo quaisquer ganhos ou perdas não realizadas resultantes de operações entre as empresas consolidadas são eliminados no processo de consolidação, exceto nos casos em que as perdas não realizadas indiquem a existência de *impairment* que deva ser reconhecido nas contas consolidadas.

g. Caixa e equivalentes a caixa

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

h. Instrumentos financeiros

A Companhia determina a classificação inicial de seus instrumentos financeiros no reconhecimento inicial sob as seguintes categorias: mensurados a valor justo por meio do resultado, disponível para venda, empréstimos e recebíveis e passivo financeiro registrado ao custo amortizado.

(i) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e estratégia de investimentos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

(ii) Ativos financeiros disponível para venda

Compreende os ativos financeiros que não são classificados na categoria anterior. Após o reconhecimento inicial, eles são medidos pelo valor justo e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e apresentadas dentro do patrimônio líquido. Quando um investimento é baixado, o resultado acumulado em outros resultados abrangentes é transferido para o resultado.

(iii) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

(iv) Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

(v) Determinação do valor justo

O valor das aplicações em fundos de investimentos foi obtido a partir dos valores das quotas, divulgadas pelas instituições financeiras administradoras desses fundos.

(vi) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos financeiros

Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo financeiro. A evidência objetiva de que os ativos financeiros (incluindo títulos patrimoniais) perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para o título.

As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta redutora do ativo correspondente. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Perdas de valor (redução ao valor recuperável) nos ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidas pela reclassificação da perda cumulativa que foi reconhecida em outros resultados abrangentes no patrimônio líquido para o resultado. A perda cumulativa que é reclassificada de outros resultados abrangentes para o resultado é a diferença entre o custo de aquisição, líquido de qualquer reembolso e amortização de principal, e o valor justo atual, decrescido de qualquer redução por perda de valor recuperável previamente reconhecida no resultado. Todavia, qualquer recuperação subsequente no valor justo de um ativo financeiro disponível para venda para o qual tenha sido registrada perda do valor recuperável, é reconhecida em outros resultados abrangentes.

i. Provisão para perdas em valores a receber

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

j. Participações societárias (controladora)

No balanço patrimonial da Controladora, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

k. Propriedades para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital, para ambos ou para fins ainda não determinados, mas não para utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil econômica estimado dos bens.

A Companhia revisa periodicamente a estimativa da vida útil das propriedades para investimento.

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

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

l. 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.

m. 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.

n. Impairment de ativos não financeiros

Os valores dos ativos não financeiros da Companhia, 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.

o. 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 por 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.

p. Imposto de renda e contribuição social

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

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias, entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

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

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

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

q. 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 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.

r. 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.

s. Determinação do valor justo

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2017, 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 Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

t. Normas e interpretações novas ainda não adotadas

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras, bem como, não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

O CPC 48 substitui as orientações existentes no CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros do CPC 38.

A IFRS 9 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs.

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidada com relação a mensuração dos instrumentos financeiros. Adicionalmente a Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2017, portanto não gerando impactos com relação a esse assunto.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. A IFRS 15 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e a CPC 30 Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente.

A IFRS 15 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs.

A Companhia realizou a avaliação da adoção do IFRS 15 e não haverá impacto significativo nas suas demonstrações financeiras, uma vez que parte substancial da receita da Companhia ser referente a receita de locação, a qual não está no escopo do IFRS 15.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamentos Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial da IFRS 16.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2017. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

3 Gerenciamento de riscos

A Companhia 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 possui riscos contempla políticas e estratégias consideradas adequadas pela sua Administração. A Organização Bradesco desses 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	
	2017	2016	2017	2016
Depósitos bancários de curto prazo	26	10	6.744	306
Total	26	10	6.744	306

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Títulos a valor justo por meio do resultado				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	254.041	165.658	837.511	565.944
Títulos disponível para venda				
Títulos de renda fixa - Letras do tesouro nacional	99.652	-	99.652	-
Total	353.693	165.658	937.163	565.944
Circulante	254.041	165.658	837.511	565.944
Ativo não circulante	99.652	-	99.652	-

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

Adicionalmente a companhia possui letras do tesouro nacional, classificadas como disponível para venda, designado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

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 - 2017						
					Valor	Valor	Ajuste
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	contábil/Valor justo	Atualizado	a valor justo
Valor justo por meio do resultado	92.081	66.260	6.198	89.502	254.041	253.987	54
Letras Financeiras do Tesouro	-	66.260	6.198	89.502	161.960	161.906	54
Letras Financeiras do Tesouro – Operação	5.376	-	-	-	5.376	5.376	-
Notas do Tesouro Nacional – Operação	86.705	-	-	-	86.705	86.705	-
compromissada	-	-	-	-	-	-	-
Valor disponível para venda	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Total	92.081	66.260	6.198	189.154	353.693	352.752	941

	Controladora - 2016						
					Valor	Valor	Ajuste
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	contábil/Valor justo	Atualizado	a valor justo
Valor justo por meio do resultado	-	-	-	86.836	86.836	86.896	(60)
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	86.836	86.836	86.896	(60)
Notas do Tesouro Nacional – Operação	78.822	-	-	-	78.822	78.822	-
compromissada	-	-	-	-	-	-	-
Total	78.822	-	-	86.836	165.658	165.718	(60)

	Consolidado - 2017						
					Valor	Valor	Ajuste
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	contábil/Valor justo	Atualizado	a valor justo
Valor justo por meio do resultado	303.570	218.443	20.433	295.065	837.511	837.332	179
Letras Financeiras do Tesouro	-	218.443	20.433	295.065	533.941	533.762	179
Letras Financeiras do Tesouro – Operação	17.724	-	-	-	17.724	17.724	-
Notas do Tesouro Nacional – Operação	285.846	-	-	-	285.846	285.846	-
compromissada	-	-	-	-	-	-	-
Valor disponível para venda	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Letras do Tesouro Nacional	-	-	-	99.652	99.652	98.765	887
Total	303.570	218.443	20.433	394.717	937.163	936.097	1.066

	Consolidado - 2016						
					Valor	Valor	Ajuste
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	contábil/Valor justo	Atualizado	a valor justo
Valor justo por meio do resultado	-	-	-	296.662	296.662	296.868	(206)
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	296.662	296.662	296.868	(206)
Notas do Tesouro Nacional – Operação	269.282	-	-	-	269.282	269.282	-
compromissada	-	-	-	-	-	-	-
Total	269.282	-	-	296.662	565.944	566.150	(206)

7 Participações Societárias

a. Informações contábeis das controladas diretas

Participações Societárias

Dados em 31 de dezembro de 2017

	Capital social	Percentual de participação	Total de ativos	Total de passivos	Patrimônio líquido	Total de receitas	Resultado líquido do período
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	106	99,99	10	-	10	-	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	45	99,99	22	-	22	2	-
Brésia Empreendimentos e Participações Ltda.	30.199	99,99	58.277	1.577	56.700	17.512	11.683
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.751	99,99	11.477	74	11.403	681	381
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	19.880	99,99	31.329	719	30.610	13.134	11.342
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	66.734	99,99	99.314	1.049	98.265	31.688	25.095
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	40.601	99,99	79.663	988	78.675	33.865	27.703
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	30.851	99,99	84.343	1.600	82.743	48.047	39.940
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	70.592	99,99	73.561	114	73.447	4.728	2.118
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	16.639	99,99	59.978	2.052	57.926	41.716	32.841
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	54.027	99,99	89.564	695	88.869	26.695	22.121
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	307.083	99,99	325.106	1.065	324.041	35.778	24.510
Mississippi Empreendimentos e Participações Ltda.	38.815	99,99	92.789	1.458	91.331	50.243	41.666
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.247	99,99	5.031	7	5.024	247	(1.013)
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	21.200	99,99	70.697	1.189	69.508	41.681	34.485
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	113.523	99,99	126.459	2.610	123.849	2.658	1.947
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	67.034	99,99	100.343	921	99.422	33.070	26.776
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.	23.365	99,99	73.461	1.216	72.245	42.591	35.101
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	49.059	99,99	145.288	12.854	132.434	42.710	33.208
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	8.550	99,99	25.554	7.428	18.126	16.209	12.800
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	3.800	99,99	10.864	149	10.715	4.487	3.702
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	263.955	99,99	241.037	427	240.610	3.282	(23.344)
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	1.800	99,99	2.822	65	2.757	243	159
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	17.852	99,99	17.330	3	17.327	8	(225)
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	1.901	99,99	2.434	31	2.403	6	(1)
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	508	99,99	775	9	766	70	60
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	2.191	99,99	3.448	43	3.405	263	217
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	907	99,99	1.321	10	1.311	122	107
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	4.037	99,99	4.676	31	4.645	187	110
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	51.566	99,99	71.269	17.299	53.970	4.430	2.358
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	1.285	99,99	3.139	24	3.115	944	785
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	2.450	99,99	7.197	111	7.086	3.187	2.601
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	5.547	99,99	5.571	5	5.566	41	19
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	2.000	99,99	5.550	71	5.479	2.197	1.831
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	940	99,99	2.294	15	2.279	676	569
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	14.372	99,99	18.042	299	17.743	848	(129)
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	990	99,99	2.574	22	2.552	870	736
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	2.100	99,99	5.176	48	5.128	1.625	1.331
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	1.200	99,99	3.059	30	3.029	1.015	832
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	2.519	99,99	6.252	66	6.186	2.042	1.688
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	1.540	99,99	4.173	47	4.126	1.569	1.305
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	2.453	99,99	5.912	51	5.861	1.672	1.389
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	1.080	99,99	2.937	32	2.905	1.109	931
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	1.450	99,99	3.779	39	3.740	1.304	1.083
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	4.090	99,99	8.046	68	7.978	2.159	1.772
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	2.700	99,99	7.335	89	7.246	2.839	2.345
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	3.976	99,99	7.374	66	7.308	1.368	1.015
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	1.170	99,99	3.092	31	3.061	1.098	919
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	2.000	99,99	4.923	43	4.880	1.502	1.239
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	4.350	99,99	11.914	148	11.766	4.561	3.760
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	2.280	99,99	5.576	39	5.537	1.675	1.368
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	2.450	99,99	6.099	60	6.039	1.941	1.607
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	1.920	99,99	5.725	82	5.643	2.544	2.123
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	2.870	99,99	7.426	66	7.360	2.500	2.056
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.100	99,99	7.938	86	7.852	2.711	2.236
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	1.070	99,99	2.660	21	2.639	828	693
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	720	99,99	1.832	13	1.819	573	487
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	2.490	99,99	4.747	20	4.727	876	728
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	4.616	99,99	8.276	56	8.220	1.823	1.510
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	2.436	99,99	5.720	60	5.660	1.877	1.568
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	1.350	99,99	3.432	31	3.401	1.123	935
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	1.530	99,99	3.423	16	3.407	754	629
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	5.543	99,99	9.625	48	9.577	1.647	1.325
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	2.970	99,99	7.036	59	6.977	1.902	1.576
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	684	99,99	1.193	6	1.187	215	179
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	2.047	99,99	5.161	52	5.109	1.679	1.400
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	5.038	99,99	6.701	76	6.625	475	391
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	930	99,99	2.394	19	2.375	803	677
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	2.929	99,99	5.218	33	5.185	1.158	923
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	1.045	99,99	2.831	31	2.800	1.056	885
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	25.212	99,99	27.961	44	27.917	1.577	1.075
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	978	99,99	1.994	32	1.962	221	187
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 Ltda.	2.725	99,99	2.620	18	2.602	28	(122)
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1.160	99,99	1.412	7	1.405	54	46
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	2.132	99,99	2.478	7	2.471	48	40
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	2.549	99,99	4.671	29	4.642	1.023	842
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.255	99,99	2.156	11	2.145	429	354
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	23.217	99,99	23.754	5	23.749	3	(67)
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	2.501	99,99	2.857	9	2.848	334	246
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	23.651	99,99	42.264	607	41.657	19.951	16.304
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	858	99,99	1.332	30	1.302	128	96
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	16.018	99,99	17.193	21	17.172	693	572
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	7.148	99,99	7.904	30	7.874	175	127
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	3.916	99,99	4.286	12	4.274	72	44
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	119.965	99,99	131.866	2.727	129.139	35.931	6.648
Demais Empresas	108	99,99	-	-	82	-	(15)

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo no início do exercício	165.658	157.017	565.944	411.048
(+) Aplicações	264.197	387.619	924.839	1.137.730
(-) Resgates	(103.403)	(406.354)	(622.486)	(1.047.872)
(+) Ajuste a valor justo	887	-	887	-
(+) Rendimentos	26.354	27.376	67.979	65.038
Saldo no final do exercício	353.693	165.658	937.163	565.944

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 2017, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 100,40% (99,56% em 2016) do CDI no acumulado do exercício.

6 Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Consolidado				
--	-------------	--	--	--	--



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de	Aumento de capital		Resultado de		Saldo em 31 de	Aumento/Redução de		Resultado de		Saldo em 31 de
	dezembro de 2015	dos controladores	Dividendos	equivalência patrimonial	dezembro de 2016	capital dos controladores	Dividendos	equivalência patrimonial	dezembro de 2017		
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	30	-	-	(19)	11	-	-	(1)	10		
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	22	5	-	(5)	22	-	-	-	22		
Brésia Empreendimentos e Participações Ltda.	67.222	(10.500)	(13.000)	14.159	57.881	(1.864)	(11.000)	11.683	56.700		
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	975	450	-	(402)	1.023	10.000	-	381	11.404		
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	21.384	-	(9.000)	10.204	22.588	4.680	(8.000)	11.342	30.610		
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	47.005	(1.385)	(29.000)	26.831	43.451	43.719	(14.000)	25.095	98.265		
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	61.224	(7.178)	(29.000)	34.146	59.192	5.780	(14.000)	27.703	78.675		
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	79.175	(9.169)	(42.000)	41.903	69.909	(2.106)	(25.000)	39.940	82.743		
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	72.834	700	(22)	2.317	75.829	-	(4.500)	2.118	73.447		
Danúbio Empreendimentos e Participações Ltda.	73.651	(4.531)	(20.000)	31.927	81.047	(42.961)	(13.000)	32.841	57.927		
Everest Empreendimentos e Participações Ltda.	109.123	(20.346)	(31.000)	29.220	86.997	(4.249)	(16.000)	22.121	88.869		
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	317.180	-	(11.000)	22.352	328.532	-	(29.000)	24.509	324.041		
Mississippi Empreendimentos e Participações. Ltda.	99.210	(24.939)	(45.000)	42.109	71.380	(2.715)	(19.000)	41.666	91.331		
Maracay Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.825	-	(2)	214	6.037	-	-	(1.013)	5.024		
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	84.914	(15.138)	(41.000)	38.155	66.931	(11.908)	(20.000)	34.485	69.508		
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	36.897	36.010	(18)	1.932	74.821	47.100	(18)	1.947	123.850		
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	102.885	(13.777)	(33.000)	30.579	86.687	(1.041)	(13.000)	26.776	99.422		
Reno Empreendimentos e Participações Ltda.	76.006	(8.553)	(45.000)	42.359	64.812	(7.668)	(20.000)	35.101	72.245		
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	164.002	(62.830)	(23.000)	36.252	114.424	(2.197)	(13.000)	33.208	132.435		
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	12.367	-	(11.000)	14.959	16.326	-	(11.000)	12.800	18.126		
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	3.704	-	(32)	3.376	7.048	-	(35)	3.702	10.715		
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	1	-	-	(1)	-	263.954	-	(23.344)	240.610		
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	1	-	-	(1)	-	2.599	(1)	159	2.757		
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	1	17.316	-	(165)	17.152	400	-	(225)	17.327		
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	1	-	-	(1)	-	2.404	-	(1)	2.403		
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	1	-	-	(1)	-	707	(1)	60	766		
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	1	-	-	(1)	-	3.190	(2)	217	3.405		
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	1	-	-	(1)	-	1.206	(1)	107	1.312		
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	1	-	-	(1)	-	4.536	(1)	110	4.645		
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	1	51.565	(1)	69	51.634	-	(22)	2.358	53.970		
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	1.350	-	(9)	997	2.338	-	(8)	785	3.115		
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	2.156	-	(23)	2.376	4.509	-	(25)	2.602	7.086		
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	1	-	-	(1)	-	5.547	-	19	5.566		
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	2.049	-	(16)	1.632	3.665	-	(17)	1.831	5.479		
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	1.075	-	(6)	647	1.716	-	(6)	569	2.279		
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	8.923	2.245	(13)	1.317	12.472	5.400	-	(129)	17.743		
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	1.045	-	(7)	785	1.823	-	(7)	736	2.552		
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	2.603	-	(12)	1.219	3.810	-	(13)	1.331	5.128		
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	1.311	-	(9)	901	2.203	-	(8)	832	3.027		
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	3.301	-	(12)	1.226	4.515	-	(16)	1.688	6.187		
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	1.600	-	(12)	1.245	2.833	-	(12)	1.305	4.126		
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	3.234	-	(12)	1.263	4.485	-	(13)	1.389	5.861		
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	1.143	-	(9)	850	1.984	-	(9)	931	2.906		
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	1.682	-	(9)	995	2.668	-	(10)	1.083	3.741		
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	4.917	-	(13)	1.318	6.222	-	(17)	1.772	7.977		
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	2.806	-	(20)	2.138	4.924	-	(22)	2.345	7.247		
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	3.119	1.806	(13)	1.390	6.302	-	(10)	1.015	7.307		
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	1.227	-	(9)	933	2.151	-	(9)	919	3.061		
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	2.273	-	(13)	1.393	3.653	-	(12)	1.239	4.880		
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	4.657	-	(32)	3.417	8.042	-	(36)	3.760	11.766		
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	2.287	-	(18)	1.914	4.183	-	(13)	1.368	5.538		
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	3.003	-	(14)	1.458	4.447	-	(15)	1.607	6.039		
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	1.648	-	(18)	1.910	3.540	-	(20)	2.123	5.643		
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	2.743	-	(25)	2.606	5.324	-	(20)	2.056	7.360		
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	3.609	-	(19)	2.047	5.637	-	(21)	2.236	7.852		
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	1.177	-	(7)	782	1.952	-	(7)	693	2.638		
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	733	-	(6)	610	1.337	-	(5)	487	1.819		
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	3.083	-	(9)	932	4.006	-	(7)	728	4.727		
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	5.436	-	(12)	1.301	6.725	-	(14)	1.510	8.221		
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	3.087	-	(10)	1.030	4.107	-	(15)	1.568	5.660		
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	1.627	-	(8)	856	2.475	-	(9)	935	3.401		
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	1.977	-	(8)	815	2.784	-	(6)	629	3.407		
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	6.604	-	(16)	1.678	8.266	-	(13)	1.325	9.578		
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	3.841	-	(15)	1.591	5.417	-	(15)	1.575	6.977		
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	814	-	(2)	197	1.009	-	(2)	179	1.186		
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	2.466	-	(12)	1.268	3.722	-	(13)	1.400	5.109		
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	1	-	-	(1)	-	6.238	(4)	392	6.626		
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	970	-	(7)	741	1.704	-	(6)	677	2.375		
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	3.447	-	(8)	832	4.271	-	(9)	923	5.185		
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	1.145	-	(7)	786	1.924	-	(8)	885	2.801		
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	1	25.907	(10)	954	26.852	-	(10)	1.075	27.917		
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	1	-	-	(1)	-	1.777	(2)	187	1.962		
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 Ltda.	1	-	-	(1)	-	2.724	-	(122)	2.602		
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	1	-	-	(1)	-	1.359	-	46	1.405		
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	1	-	-	(1)	-	2.431	-	40	2.471		
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	3.044	-	(7)	771	3.808	-	(8)	842	4.642		
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	1.470	-	(3)	329	1.796	-	(3)	354	2.147		
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	1	-	-	(1)	-	23.816	-	(67)	23.749		
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	1	2.500	(1)	105	2.605	-	(2)	246	2.849		
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	32.247	307	(7.000)	18.299	43.853	-	(18.500)	16.304	41.657		
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	1	-	-	(1)	-	1.207	(1)	96	1.302		
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	1.463	-	(9)	966	2.420	15.176	(991)	572	17.177		
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	1	-	-	(1)	-	7.747	(1)	127	7.873		
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	93	-	-	11	104	4.127	-	44	4.275		
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	-	158.066	(26.000)	18.854	150.920	(12.429)	(16.000)	6.648	129.139		
Demais Empresas	18	-	-	(6)	12	85	-	(15)	82		
Efeito referente ao controle indireto da Entidade	(138.781)	138.781	-	-	-	-	-	-	-		
Total	1.435.377	257.312	(415.575)	512.135	1.789.249	378.771	(266.571)	441.540	2.342.989		

8 Valores a receber

a. Contas e aluguéis a receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Benfeitorias da Bradesco Seguros	-	-	1.396	-
Condomínios do Alpha Building	-	-	-	812
Aluguéis a receber	-	-	5.314	3.711
Valores a receber de sócios	-	-	-	2.683
Venda de imóveis	-	-	1.346	622
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(3.246)	(188)
Outros	335	131	5.636	3.994
Total	335	131	10.446	11.634
Circulante	335	131	8.689	11.299
Ativo não circulante	-	-	1.757	335

b. Aluguéis mínimos contratados

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Dentro de um ano	-	-	570.771	615.962
Após um ano, mas menos de cinco anos	-	-	2.698.348	2.894.638
Mais de cinco anos	-	-	4.560.680	4.479.985
Total	-	-	7.829.799	7.990.585

9 Créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Tributos diferidos	309	338	566	650
IRRF sobre aplicações financeiras	4.640	-	4.750	-
IRPJ/CSLL a recuperar	18.166	15.860	18.299	16.424
Total	23.115	16.198	23.615	17.074
Circulante	22.806	15.860	23.049	16.424
Ativo não circulante	309	338	566	650

10 Obrigações a pagar

O saldo da conta de obrigações a pagar é formado substancialmente por fornecedores e retenções contratuais a pagar.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia de R\$1.377.159, está dividido em 1.072.943.125 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal.

	2017		2016	
	Quantidade de ações ON	Valor	Quantidade de ações ON	Valor
Acionista				
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	1.072.943.125		965.350.508	
Total	1.072.943.125		965.350.508	

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de outubro de 2017, foi aprovado o aumento de capital por sua controladora Bradesco SegPrev Investimentos Ltda. no valor de R\$ 299.710, com emissão de 107.592.617 novas ações ordinárias, nominativas-escriturais, sem valor nominal, mediante conferência de bens de sua propriedade.



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

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 Companhia.

Em 31 de dezembro de 2017, o montante em reserva de lucros superou o capital social da Companhia. A Administração irá propor a distribuição de dividendos e caso a proposta da Administração não seja aprovada, os acionistas deverão destinar o excesso para integralização de capital social.

	2017	2016
Lucro líquido do exercício.....	445.730	515.022
Constituição de reserva legal.....	(22.286)	(25.751)
Base de cálculo dos dividendos.....	423.444	489.271
Dividendos mínimos no exercício.....	4.235	4.893
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício.....	1%	1%

12 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	2017	2016
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social).....	448.131	516.625
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social.....	(152.365)	(175.652)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes.....	150.124	174.125
- Efeito das demais adições e exclusões.....	(160)	(76)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício.....	(2.401)	(1.603)
Alíquota efetiva.....	(0,536%)	(0,031%)

	Consolidado	
	2017	2016
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social).....	524.318	592.741
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social.....	(178.268)	(201.532)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:		
Outros Valores:.....	99.680	123.813
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real.....	99.840	123.889
- Efeito das demais adições e exclusões.....	(160)	(76)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício.....	(78.588)	(77.719)
Alíquota efetiva.....	(14,90%)	(13,11%)

13 Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de aluguel com partes relacionadas.....	-	-	538.768	569.637
Receita de aluguel com terceiros.....	-	-	28.839	24.148
Deduções PIS e Cofins.....	-	-	(22.087)	(23.119)
Total.....	-	-	545.520	570.666

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas com pessoal próprio.....	(11.207)	(12.731)	(11.207)	(12.731)
Serviços prestados por terceiros.....	(300)	(184)	(314)	(185)
Despesas com locomoção.....	(374)	(348)	(396)	(348)
Despesas com publicações.....	-	(242)	-	(270)
Outras despesas administrativas.....	(1.283)	(1.139)	(2.451)	(2.462)
Total.....	(13.164)	(14.644)	(14.368)	(15.996)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Serviços prestados por terceiros.....	(6.237)	(5.753)	(14.549)	(9.691)
Aluguéis e condomínios.....	(1.398)	(1.037)	(2.490)	(1.363)
PIS/COFINS.....	(1.361)	(1.273)	-	-
Despesas com publicações.....	(341)	-	(444)	-
Impairment.....	-	-	(45.662)	-
Despesas com vacância.....	-	-	(6.751)	(4.183)
Outras despesas operacionais.....	(180)	(175)	(308)	(730)
Total.....	(9.517)	(8.238)	(70.204)	(15.967)

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas com aplicações financeiras.....	26.354	27.376	67.979	65.038
Outras receitas financeiras.....	2.913	-	3.235	119
Outras despesas financeiras.....	(1)	(4)	(258)	(359)
Total.....	29.266	27.372	70.956	64.798

14 Transações entre partes relacionadas

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

	Ativo/(Passivos)		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Disponibilidades:	6.744	306	-	-
Banco Bradesco S.A.	6.744	306	-	-
Dividendos a pagar.....	4.235	-	-	-
Receitas com aluguéis: (Bruta).....	-	-	569.637	569.637
Banco Bradesco S.A.	-	-	459.063	485.840
Bradesco Seguros S.A.	-	-	47.199	48.660
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros.....	-	-	6.147	7.254
Bradesco Saúde S.A.	-	-	9.112	11.081
Finasa Promotora S.A.	-	-	433	452
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	6.300	5.733
Outros.....	-	-	10.514	10.617
Total.....	10.979	306	538.768	569.637

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

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

Benefícios de curto prazo aos administradores

	2017	2016
Proventos.....	-	342
Encargos sociais.....	-	68
Plano de previdência privada.....	-	178
Total.....	-	588

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 companhia não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis monta R\$ 123 (em 2016 R\$ 123).

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 refletidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 e disponível para venda	
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis	
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado	
Hierarquia do valor justo		

	2017		
Descrição	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro.....	1	167.336	551.665
Notas do Tesouro Nacional.....	1	86.705	285.846
Letras do Tesouro Nacional.....	1	99.652	99.652

	2016		
Descrição	Nível da hierarquia	Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro.....	1	86.836	296.662
Notas do Tesouro Nacional.....	1	78.822	269.282

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

Análise de sensibilidade

A Companhia 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 2018 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 2017	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI.....		5,45%	8,18%	10,90%
Aplicações.....	937.163	51.075	76.660	102.151

17 Seguros

A Companhia 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 Eventos Subsequente

Em 02 de fevereiro de 2018, foi assinado o instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel com condições precedentes, relativo à aquisição do Edifício Port Corporate, situado no Rio de Janeiro/RJ, com área total de 54.016,83m², adquirida da TS Port Corporate Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("TS") pela compradora BSP Empreendimento Imobiliários R22 Ltda. ("BSP R22"), com pagamento de R\$ 35.000 a título de sinal e princípio de pagamento.

DIRETORIA

Octavio de Lazari Junior
Diretor-Presidente

Ivan Luiz Gontijo Júnior
Diretor-Gerente

Jair de Almeida Lacerda Júnior
Diretor-Gerente

Cláudio Frota Leão Feitosa
Diretor

Fernando Fernandez Netto
Contador

Eugênio Liberatori Velasques
Diretor

Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa
Diretor

Vinicius Marinho da Cruz
Diretor

CRC - 1SP234779-O

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Diretores da
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - 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 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

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

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

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

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

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Ainda, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2018



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Rodrigo de Mattos Lia
Contador CRC 1SP252418/O-3