

BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS D162 S.A.

CNPJ: 20.617.780/0001-20

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis, legais e estatutárias em vigor, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas.

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

Barueri, 29 de março de 2022.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de Reais)

| | 2021 | | 2020 | |
|--|---------------|---------------|------|------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ativo | | | | |
| Circulante | 16.683 | 16.847 | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 2 | 2 | | |
| Aplicações financeiras | 42 | 207 | | |
| Créditos tributários | 10 | 9 | | |
| Estoques | 15.858 | 15.858 | | |
| Terreno para Incorporação | 13.343 | 13.343 | | |
| Obra em andamento | 4.293 | 4.293 | | |
| Provisão p/ desvalorização de imóveis | (1.778) | (1.778) | | |
| Despesas a apropriar | 771 | 771 | | |
| Stand de vendas | 762 | 762 | | |
| Apartamento Decorado | 9 | 9 | | |
| Ativo não circulante | 689 | 647 | | |
| Investimentos | 280 | 287 | | |
| Propriedades para investimentos | 294 | 294 | | |
| Depreciação acumulada | (14) | (7) | | |
| Ativo imobilizado | 404 | 354 | | |
| Imobilizado em andamento | 404 | 354 | | |
| Intangível | 5 | 6 | | |
| Custo | 7 | 7 | | |
| Amortização acumulada | (2) | (1) | | |
| Total do ativo | 17.372 | 17.494 | | |
| Passivo | | | | |
| Circulante | 1.767 | 1.339 | | |
| Contas a pagar | 1.767 | 1.339 | | |
| Obrigações a pagar | 1.764 | 1.338 | | |
| Impostos e contribuições a recolher | 3 | 1 | | |
| Patrimônio líquido | 15.605 | 16.155 | | |
| Capital social | 56.230 | 55.930 | | |
| Capital a integralizar | (43.864) | (45.771) | | |
| AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 1.907 | | |
| Reserva de capital | 8.037 | 8.037 | | |
| Prejuízos acumulados | (4.798) | (3.948) | | |
| Total do passivo | 17.372 | 17.494 | | |

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de Reais)

| | Capital social | Capital a integralizar | AFAC | Reserva de capital | Prejuízos/Lucros Acumulados | Total |
|---|----------------|------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Em 1º de Janeiro de 2020 | 55.930 | (45.771) | 1.407 | 8.037 | (3.624) | 15.979 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 500 | - | - | 500 |
| Compensação de prejuízos acumulados | - | - | - | - | (324) | (324) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 55.930 | (45.771) | 1.907 | 8.037 | (3.948) | 16.155 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 300 | - | - | 300 |
| AFAC Integralizado | 2.207 | - | (2.207) | - | - | - |
| Capital integralizado | (2.207) | 2.207 | - | - | - | - |
| Compensação de prejuízos acumulados | - | - | - | - | (850) | (850) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 55.930 | (43.564) | - | 8.037 | (4.798) | 15.605 |

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional: A BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A. é uma sociedade por ações de capital fechado, o prazo de duração da Sociedade é indeterminado, com sede na Avenida Alphaville, 779, 5º andar, parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri, SP, regida por Estatuto Social e disposições legais que lhe forem aplicadas e pode instalar ou suprimir filiais no País e no Exterior, a critério da Diretoria. A sociedade tem por objeto social o desenvolvimento, planejamento e realização de empreendimentos imobiliários em imóveis de sua propriedade, que serão destinados à venda, locação ou qualquer outra modalidade onerosa de uso ou gozo dos imóveis. Para a realização dos empreendimentos, a Sociedade poderá contratar terceiros para todos os serviços que entender necessários. Na consecução de seu objeto social, a Sociedade poderá antecipar ou negociar seus recebíveis nos mercados financeiros e de capitais. Enquanto não forem implantados os empreendimentos imobiliários aos quais a sociedade se destina, esta poderá destinar os imóveis de sua propriedade à locação não residencial ou a qualquer outra modalidade onerosa de uso ou gozo por terceiros.

2 Apresentação das demonstrações contábeis: As demonstrações contábeis foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As presentes demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos e Imobiliários D162 S.A. foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 04 de fevereiro de 2022.

3 Gerenciamento de riscos: A Sociedade faz parte da Organização Bradesco e consequentemente utiliza-se da estrutura de gerenciamento de risco da Organização, administrando seus riscos de forma corporativa. A administração desses riscos contempla políticas e estratégias consideradas adequadas pela sua Administração. A Organização Bradesco possui controles internos que se destinam a garantir que as políticas e estratégias estão sendo cumpridas, de forma que os resultados obtidos estão de acordo com os objetivos definidos pela Administração.

No que tange as aplicações financeiras, a Administração avalia o risco de crédito como

baixo visto que a maior parte do total da carteira de investimentos está concentrada em títulos de renda fixa pública e operações compromissadas com lastro em título público federal demonstrado abaixo:

| Aplicações/Rating | AAA | Total |
|---|-----|-------|
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | 42 | 42 |
| Título de renda fixa privado | 19 | 19 |
| Título de renda fixa público | 23 | 23 |

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------|----------|
| Depósitos bancários de curto prazo | 2 | 2 |
| Total | 2 | 2 |

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------|------------|
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | | |
| Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo | 42 | 207 |
| Total | 42 | 207 |

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

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.

| | 2021 | | | | Valor contábil/ Valor justo | Valor Atualizado | Ajuste a valor justo |
|---|-------------|---------------|----------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------|
| | 1 a 30 dias | 31 a 180 dias | 181 a 360 dias | Acima de 360 dias | | | |
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | | | | | | | |
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | - | 23 | 23 | 23 | - |
| Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas | 19 | - | - | - | 19 | 19 | - |
| Total | 19 | - | - | 23 | 42 | 42 | - |
| | | | | | | | |
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | | | | | | | |
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | 11 | 73 | 84 | 84 | - |
| Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas | 123 | - | - | - | 123 | 123 | - |
| Total | 123 | - | 11 | 73 | 207 | 207 | - |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de Reais)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Despesas gerais e administrativas | (425) | (304) |
| Outras despesas operacionais | (426) | (24) |
| Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos | (851) | (328) |
| Resultado financeiro | 2 | 6 |
| Receitas financeiras | 2 | 7 |
| Despesas financeiras | - | (1) |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | (849) | (322) |
| Imposto de renda | (1) | (1) |
| Contribuição social | (1) | (1) |
| Resultado líquido do exercício | (850) | (324) |

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de Reais)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Resultado do exercício | (850) | (324) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total do resultado abrangente do exercício | (850) | (324) |

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Resultado do exercício | (850) | (324) |
| Ajustes para: | | |
| Depreciações e amortizações | 8 | 6 |
| Lucro líquido ajustado do exercício | (842) | (318) |
| Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução: | | |
| Aplicações financeiras | 165 | 6 |
| Títulos a receber | (1) | - |
| Estoque | - | - |
| Despesas a apropriar | - | (14) |
| Contas a pagar | 428 | 32 |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | (250) | (294) |
| Atividades de investimento | | |
| Aquisição/Baixa de imobilizado | (50) | (199) |
| Ativo intangível | - | (7) |
| Caixa líquido consumido nas atividades de investimento | (50) | (206) |
| Atividades de financiamento | | |
| AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital | 300 | 500 |
| Reserva de capital | - | - |
| Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento | 300 | 500 |
| Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | - | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 2 | 2 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 2 | 2 |
| Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa | - | - |

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

c. Movimentação das aplicações financeiras

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Saldo no início do exercício | 207 | 213 |
| (+) Aplicações | 193 | 433 |
| (-) Resgates | (359) | (446) |
| (+) Rendimentos | 1 | 7 |
| Saldo no final do exercício | 42 | 207 |

6 Patrimônio líquido

Capital social
Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Sociedade de R\$ 55.530, está dividido em 55.929.756 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 12.366.020 integralizadas e 43.563.736 a serem integralizadas.

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Acionista | Quantidade ações ON | Quantidade Ações ON |
| BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. | 55.929.756 | 55.929.756 |
| Total | 55.929.756 | 55.929.756 |

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto
Contador - CRC-1SP234779-0

