

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 2022, 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 2023.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de Reais)

| Ativo | 2022 | | 2021 | | Passivo | 2022 | | 2021 | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|------|--|--|---------------|---------------|------|--|
| | | | | | | | | | |
| Circulante | 16.658 | 16.683 | | | Circulante | 1.736 | 1.767 | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 2 | 2 | | | Contas a pagar | 1.736 | 1.767 | | |
| Aplicações financeiras | 22 | 42 | | | Obrigações a pagar | 1.736 | 1.764 | | |
| Créditos tributários | 5 | 10 | | | Impostos e contribuições a recolher | - | 3 | | |
| Estoques | 15.858 | 15.858 | | | Patrimônio líquido | 15.797 | 15.605 | | |
| Terreno para Incorporação | 13.350 | 13.343 | | | Capital social | 55.930 | 55.930 | | |
| Obra em andamento | 4.286 | 4.293 | | | Capital a integralizar | (43.564) | (43.564) | | |
| Provisão p/ desvalorização de imóveis | (1.778) | (1.778) | | | AFAC - Adto p/ futuro aumento de capital | 670 | - | | |
| Despesas a apropriar | 771 | 771 | | | Reserva de capital | 8.037 | 8.037 | | |
| Stand de vendas | 762 | 762 | | | Prejuízos acumulados | (5.276) | (4.798) | | |
| Apartamento Decorado | 9 | 9 | | | Total do passivo | 17.533 | 17.372 | | |
| Ativo não circulante | 875 | 689 | | | | | | | |
| Investimentos | 451 | 280 | | | | | | | |
| Propriedades para investimentos | 474 | 294 | | | | | | | |
| Depreciação acumulada | (23) | (14) | | | | | | | |
| Ativo imobilizado | 420 | 404 | | | | | | | |
| Imobilizado em andamento | 420 | 404 | | | | | | | |
| Intangível | 4 | 5 | | | | | | | |
| Custo | 7 | 7 | | | | | | | |
| Amortização acumulada | (3) | (2) | | | | | | | |
| Total do ativo | 17.533 | 17.372 | | | | | | | |

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (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) | 1.907 | 8.037 | (3.948) | 16.155 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 300 | - | - | 300 |
| AFAC integralizado | - | - | (2.207) | - | - | - |
| Capital integralizado | (2.207) | 2.207 | - | - | - | - |
| Prejuízos acumulados | - | - | - | - | (850) | (850) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 55.930 | (43.564) | - | 8.037 | (4.798) | 15.605 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 670 | - | - | 670 |
| Prejuízos acumulados | - | - | - | - | (478) | (478) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 55.930 | (43.564) | 670 | 8.037 | (5.276) | 15.797 |

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 23 de fevereiro de 2023.

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.

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.

| | 2022 | | | | | 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 | Acima de 360 dias | | | |
| | | | | | | | | |
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | | | | | | | | |
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | - | 15 | 15 | 15 | - | - |
| Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas | 7 | - | - | - | 7 | 7 | - | - |
| Total | 7 | - | - | 15 | 22 | 22 | - | - |
| | 2021 | | | | | | | |
| 1 a 30 dias | 31 a 180 dias | 181 a 360 dias | Acima de 360 dias | Acima de 360 dias | Valor contábil/ Valor justo | Valor atualizado | Ajuste a valor justo | |
| 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 | - | - |

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 público e operações compromissadas com lastro em título público federal demonstrado abaixo:

| Aplicações/Rating | AAA | Total |
|--|-----------|-----------|
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | 22 | 22 |
| Título de renda fixa privado | 7 | 7 |
| Título de renda fixa público | 15 | 15 |

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.

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------|----------|
| Depósitos bancários de curto prazo | 2 | 2 |
| Total | 2 | 2 |

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Valor justo por meio do resultado (VJR) | | |
| Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo | 22 | 42 |
| Total | 22 | 42 |

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.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de Reais)

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Despesas gerais e administrativas | (36) | (425) |
| Outras despesas operacionais | (448) | (426) |
| Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos | (484) | (851) |
| Resultado financeiro | 9 | 2 |
| Receitas financeiras | 13 | 2 |
| Despesas financeiras | (4) | - |
| Resultado antes dos tributos sobre o lucro | (475) | (849) |
| Imposto de renda | (2) | (1) |
| Contribuição social | (1) | (1) |
| Resultado líquido do exercício | (478) | (850) |

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de Reais)

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Resultado do exercício | (478) | (850) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total do resultado abrangente do exercício | (478) | (850) |

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 2022 E 2021 (Em milhares de Reais)

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Resultado do exercício | (478) | (850) |
| Ajustes para: | | |
| Depreciações e amortizações | 10 | 8 |
| Lucro líquido ajustado do exercício | (468) | (842) |

Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Títulos a receber | 5 | (1) |
| Contas a pagar | (31) | 428 |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | (494) | (415) |

Atividades de investimento

| | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Aquisição de aplicações financeiras | (472) | (193) |
| Resgates de aplicações financeiras | 492 | 358 |
| Aquisição/Baixa de imobilizado | (196) | (50) |

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

| | | |
|--|--------------|------------|
| | (176) | 115 |
|--|--------------|------------|

Atividades de financiamento

| | | |
|---|-----|-----|
| AFAC - Adto. p/ futuro aumento de capital | 670 | 300 |
|---|-----|-----|

Caixa líquido gerado / (consumido) nas atividades de financiamento

| | | |
|--|------------|------------|
| | 670 | 300 |
|--|------------|------------|

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

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Saldo no início do exercício | 42 | 207 |
| (+) Aplicações | 472 | 193 |
| (-) Resgates | (504) | (359) |
| (+) Rendimentos | 12 | 1 |
| Saldo no final do exercício | 22 | 42 |

6 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Sociedade de R\$ 55.930, está dividido em 55.929.757 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 12.366.021 integralizadas e 43.563.736 a serem integralizadas.

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Quantidade | Quantidade |
| Acionista | ações ON | Ações ON |
| BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. | 55.929.757 | 55.929.757 |
| Total | 55.929.757 | 55.929.757 |

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto
Contador - CRC-1SP234779-0

