



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 2023, 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 2023, a BSP Empreendimentos Imobiliários, empresa do Grupo Bradesco Seguros e uma das principais empresas de propriedades comerciais de renda do Brasil, demonstrou eficiência na gestão dos seus ativos imobiliários, buscando maximizar o seu retorno através do aumento da participação das receitas com terceiros, do avanço nos desenvolvimentos de projetos em parceria, novos negócios na modalidade *Built to Suit*, e vendas de imóveis.

A BSP Empreendimentos Imobiliários tem por escopos: (a) a participação em sociedades, consórcios, fundos de investimento e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária; e (b) a compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios.

A Sociedade continua focada na geração de receitas de longo prazo, seguindo seu planejamento de investimentos, tendo diversas frentes de trabalho no sentido de:

- otimizar a ocupação e buscar ganhos de eficiência no gerenciamento do *portfolio*; 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 2023, receita líquida de R\$ 848,96 milhões (R\$ 770,47 milhões no exercício de 2022), oriundas basicamente da locação de bens imóveis e vendas de ativos.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2023, Lucro Líquido de R\$ 688,72 milhões, (R\$ 612,98 milhões no exercício de 2022), aumento de 12% em relação a 2022. O EBITDA totalizou R\$ 621,36 milhões (R\$ 586,88 milhões em 2022).

Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão classificadas nas categorias Valor Justo por meio do resultado (negociação) e valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA), conforme normas contábeis em vigor.

Gestão de Riscos

A BSP Empreendimentos Imobiliários tem o apoio de uma Estrutura de Gestão de Riscos e está em linha com as melhores práticas de mercado e com a legislação vigente. O processo de gerenciamento de riscos conta com a participação de todas as camadas contempladas pelo escopo de governança corporativa, que abrange, desde a Alta Administração, até as diversas áreas de negócios e produtos na identificação e gestão dos riscos.

Estão inseridos, nesse contexto, categorizar os riscos relevantes para compor o perfil de riscos, além da difusão das políticas, normas e processos, bem como o monitoramento contínuo da exposição aos riscos.

Controles Internos

A área de Controles Internos tem como principal objetivo apoiar todas as áreas internas, sejam de suporte ao negócio ou operacionais, na construção e manutenção de um ambiente corporativo mais seguro e sustentável em conformidade com as regulamentações, promovendo constantes melhorias no ambiente de controles de forma a oferecer segurança razoável para que

os objetivos estratégicos sejam alcançados, assim como no nível de confiança nas demonstrações financeiras apresentadas. Suas atividades estão aderentes às normas locais, seguem as diretrizes da política da Organização Bradesco sobre o tema e cumprem as exigências da seção 404 da Lei americana *Sarbanes-Oxley* e os principais *frameworks* internacionais de controles, como o COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) e o COBIT (*Control Objectives for Information and Related Technology*). Os testes de aderência são realizados periodicamente, assegurando a eficiência dos controles e o atendimento às regulamentações e normativos internos do Grupo Bradesco Seguros. Os resultados são reportados à Alta Administração do Grupo Bradesco Seguros, aos Comitês de Auditoria e Gestão de Riscos, Controle Atuarial e Conformidade da Bradseg Participações.

Compliance

A BSP Empreendimentos Imobiliários possui estrutura própria para monitoramento do atendimento tempestivo às demandas dos Órgãos Reguladores que supervisionam suas atividades. Neste sentido, a Área de *Compliance* atua na disseminação dos assuntos e acompanhamento das ações junto às áreas de negócio para assegurar a aderência.

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

O Grupo Bradesco Seguros possui comitês executivos, possibilitando que as tomadas de decisão ocorram nas instâncias pertinentes, resguardando os padrões de conduta e a responsabilidade corporativa, numa contínua busca de excelência em seus processos e uma prestação de contas transparente e ética às partes interessadas.

Prevenção à Lavagem de Dinheiro/Financiamento do Terrorismo e as Fraudes

A BSP Empreendimentos Imobiliários mantém o compromisso contínuo de prevenir e combater a Lavagem de Dinheiro, o Financiamento do Terrorismo e as Fraudes, por meio de processos, sistemas, controles consistentes e equipe qualificada, aplicados no devido monitoramento das operações e relacionamentos, apoiando os esforços governamentais locais e internacionais contra possíveis situações criminosas. Mantém disponíveis canais de denúncia e caixas de *e-mails* corporativos aos administradores, funcionários, estagiários, aprendizes e ao público externo para receber relatos de indícios de práticas ilícitas ou irregulares, resguardando total sigilo.

Privacidade e Segurança da Informação

Diante da evolução, ampliação e velocidade das soluções digitais, adotamos um arcabouço de normas, processos, procedimentos e controles, com o objetivo de conduzir o adequado gerenciamento e diligência à privacidade, segurança da informação e cibernética, sempre direcionados pelos requerimentos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e definições emanadas pelos Órgãos Reguladores sobre Segurança da Informação e Cibernética. Sendo assim, a BSP Empreendimentos Imobiliários aprimora continuamente sua governança com a adoção de medidas (preventivas e/ou tempestivas), mantendo o foco no compromisso organizacional com a disponibilidade, integridade, segurança, confidencialidade e privacidade dos clientes, funcionários, colaboradores e dos ativos de informação.

Agradecimentos

Pelos êxitos obtidos, agradecemos o apoio e a confiança dos clientes e o trabalho dedicado dos nossos funcionários e parceiros de negócios.

Barueri, SP, 27 de fevereiro de 2024.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022	2023	2022
Circulante		23.375	106.723	1.068.337	839.466	Circulante		50.790	52.407	103.755	96.919
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.204	19	18.590	4.479	Contas a pagar		50.790	52.407	103.755	96.919
Aplicações financeiras	5	3.310	87.647	766.780	673.585	Obrigações a pagar	11	46.666	47.862	63.970	69.541
Valores a receber	8	330	315	204.689	91.291	Adiantamento de clientes		-	-	946	1.843
Dividendos a receber		1.721	1.183	-	-	Impostos e encargos sociais a recolher		1.508	3.282	7.243	2.455
Impostos correntes	9.1	12.438	13.083	25.932	14.473	Impostos e contribuições		2.616	1.263	31.596	23.080
Estoque	10	-	-	16.027	17.481	Passivo não circulante		2.425	2.230	6.289	6.094
Outros ativos		4.372	4.476	9.735	11.761	Provisões Judiciais	16	2.425	2.230	6.289	6.094
Ativos não circulante mantido para venda		-	-	26.584	26.396	Patrimônio líquido		5.304.172	4.964.122	5.313.296	4.971.498
Ativo não circulante		5.334.012	4.912.036	4.355.003	4.235.045	Capital social		2.504.219	2.204.219	2.504.219	2.204.219
Aplicações financeiras	5	1.061.693	895.945	1.061.693	895.945	Reservas de lucros		2.796.439	2.757.451	2.796.439	2.757.451
Ativos fiscais diferidos	9.2	37.879	42.040	38.248	42.555	Ajuste de avaliação patrimonial		3.514	2.452	3.514	2.452
Valores a receber	8	192	-	5.620	5.495	Participação de não controladores		-	-	9.124	7.376
Investimentos		4.229.289	3.970.617	3.244.271	3.287.375	Total do passivo		5.357.387	5.018.759	5.423.340	5.074.511
Participações societárias	7	4.229.289	3.970.617	-	-						
Propriedades para investimento	6	-	-	3.244.271	3.287.375						
Imobilizado		2.796	200	2.999	433						
Máquinas e equipamentos		3.450	313	4.783	1.631						
Depreciação acumulada		(654)	(113)	(1.784)	(1.198)						
Intangível		2.163	3.234	2.172	3.242						
Outros intangível		12.270	12.270	12.789	12.789						
Amortização acumulada		(10.107)	(9.036)	(10.617)	(9.547)						
Total do ativo		5.357.387	5.018.759	5.423.340	5.074.511						

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida		-	-	594.284	694.639
Receita de aluguel	14a	-	-	1.274	1.058
Receita com estacionamento		-	-	253.402	74.776
Receita de venda de imóveis		-	-	(39.791)	(38.802)
Custos das operações		-	-	(51.176)	(23.061)
Depreciação de imóveis para renda		-	-	-	-
Custo de imóveis vendidos		-	-	757.993	708.610
Lucro bruto		(99.712)	(87.365)	(111.035)	(95.812)
Despesas gerais e administrativas	14b	1	-	(81)	481
Outras perdas/receitas operacionais		(5.000)	(8.650)	(66.938)	(66.562)
Outras despesas operacionais	14c	673.657	618.988	-	-
Resultado de equivalência patrimonial		568.946	522.973	579.939	546.717
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		137.481	96.797	232.622	181.817
Resultado financeiro	14d	138.430	97.890	233.698	184.282
Receitas financeiras		(949)	(1.093)	(1.076)	(2.465)
Despesas financeiras		706.427	619.770	812.561	728.534
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(12.817)	(5.164)	(89.573)	(84.320)
Imposto de renda	13	(4.623)	(1.391)	(34.268)	(31.231)
Contribuição social	13	688.987	613.215	688.720	612.983
Lucro líquido do exercício		1.344.923	1.344.923	1.343.780	1.343.780
Quantidade de ações		512,29	455,95	512,52	456,16
Lucro por ação - R\$		-	-	688.987	613.215
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	(267)	(232)
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	-

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício		688.987	613.215	688.720	612.983
Ajuste de avaliação patrimonial		1.063	2.412	1.063	2.412
Total do resultado abrangente do exercício		690.050	615.627	689.783	615.395
Atribuível a sócios da empresa controladora		690.050	615.627	690.050	615.627
Atribuível a sócios não controladores		-	-	(267)	(232)

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 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	688.987	613.215	688.720	612.983
Ajustes para:				
Depreciações e amortizações	1.581	1.304	41.418	40.167
Resultado de equivalência patrimonial	(673.657)	(618.988)	-	-
Rendimento de aplicação financeira	(137.201)	(96.176)	(231.667)	(181.435)
Reversão/Impairment ao valor recuperável dos ativos	-	-	(58)	1.761
Lucro líquido ajustado do exercício	(120.290)	(100.645)	498.413	473.476
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:				
Títulos e créditos a receber	4.062	3.096	(120.675)	(19.418)
Outros ativos	104	1.759	3.292	4.522
Contas a pagar	7.353	14.255	11.575	22.602
Caixa consumido pelas operações	11.519	19.110	(105.808)	7.706
Imposto de renda sobre o lucro pago	(2.618)	(1.233)	(2.379)	(6.124)
Contribuição social sobre o lucro pago	(7.510)	(2.060)	(3.518)	(6.099)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(118.899)	(84.828)	386.708	468.959
Atividades de investimento				
Aquisição de aplicações financeiras	(182.827)	(1.227.535)	(1.016.166)	(2.065.875)
Resgates de aplicações financeiras	241.033	912.923	991.306	1.899.070
Recebimentos de dividendos	468.000	725.000	-	-
Alienação de investimentos	-	-	49.619	40.898
Aquisição/baixa de imobilizado	(3.107)	(750)	(3.123)	(819)
Aquisição de investimentos	(53.015)	(74.792)	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(46.248)	(89.543)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	470.084	334.846	(24.612)	(216.269)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital não controladores	-	-	2.015	670
Dividendos pagos	(350.000)	(250.000)	(350.000)	(250.000)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	(350.000)	(250.000)	(347.985)	(249.330)
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.185	18	14.111	3.360
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19	1	4.479	1.119
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.204	19	18.590	4.479
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1.185	18	14.111	3.360

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital Social	Reserva de lucros Estatutária		Outros Resultados Abrangentes	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores		Total
			Legal	2.171.763				40	6.938	
Em 1º de janeiro de 2022		2.200.000	222.473	2.171.763	40	-	4.594.276	6.938	4.601.214	
Aumento de capital		4.219	-	-	-	-	4.219	-	4.219	
Adiantamento p/ futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	-	670	670	
Dividendos antecipados de 2022		-	-	-	-	(250.000)	(250.000)	-	(250.000)	
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	2.412	-	2.412	-	2.412	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	613.215	613.215	(232)	612.983	
Destinações:										
Reserva legal		-	3							



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (Em Milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Sociedade foi constituída em 15 de julho de 2011, iniciou suas atividades em novembro de 2011, o prazo de duração da Sociedade é indeterminado e tem por objeto: (a) a participação, como *holding*, em sociedades que tenham por objeto explorar e/ou investir, direta ou indiretamente na atividade imobiliária, inclusive consórcios, fundos de investimento e demais veículos que atuem nesse segmento; e (b) a compra, venda, locação e administração em geral de bens imóveis próprios. O endereço registrado da sede da Sociedade é Avenida Alphaville nº 779, Empresarial 18 do Forte, Barueri, São Paulo. A Sociedade é controlada pela Bradseg Participações S.A. e em última instância pelo Banco Bradesco S.A. Estas demonstrações contábeis foram concluídas e aprovadas para divulgação em Reunião da Diretoria em 27 de fevereiro de 2024.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As políticas contábeis abaixo descritas foram aplicadas nas demonstrações contábeis e, por todas as empresas controladas pela sociedade.

a. Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

b. Base para avaliação

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção para os ativos e passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

c. Moeda funcional e de apresentação

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é requerida a usar seu julgamento na determinação de estimativas que levam em consideração pressupostos e premissas quanto a eventos futuros. Os valores reais de liquidação das operações podem divergir dessas estimativas em função da subjetividade inerente ao processo de sua determinação. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre incertezas e julgamentos críticos considerados na aplicação das práticas contábeis, que apresentam efeitos significativos nos saldos registrados nas demonstrações contábeis e, portanto, que representam um risco de ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão descritas nas notas explicativas apresentadas abaixo:

- (i) Nota Explicativa nº 5 - Aplicações financeiras
- (ii) Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento - Determinação da taxa de depreciação e divulgação a valor justo das propriedades.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações contábeis, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Sociedade aqui apresentadas.

e. Base de consolidação

As práticas contábeis destacadas nesta nota foram adotadas de forma uniforme em todas as sociedades consolidadas. As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da BSP Empreendimentos Imobiliários e das suas controladas diretas.

Destacamos as Entidades incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas:

Investimentos	2023		2022	
	Participação Direta	Indireta	Participação Direta	Indireta
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 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%
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários R101 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 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 D113 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 D152 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 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 D158 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 D161 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.		51,50%		51,50%
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimento Imobiliário D167 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 D171 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.		99,999%		99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.		99,999%		99,999%

BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D213 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D214 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D215 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D216 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D217 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Empreendimentos Imobiliários D218 Ltda.	99,999%	99,999%
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	99,999%	99,999%
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	99,999%	99,999%

I. Controladas

São classificadas como controladas as empresas sobre as quais a Sociedade 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 Sociedade 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.

f. 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 apresentem risco insignificante de mudança de valor justo e que são utilizados pela Sociedade para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

g. Instrumentos financeiros – CPC 48/IFRS 9

Classificação e mensuração - ativos e passivos financeiros
O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR).

(i) 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.

(ii) 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. As Letras Financeiras indexadas a %CDI, CDI+ e PRÉ adquiridas pela Companhia, cujo emissor seja o próprio Bradesco, serão marcadas a mercado de acordo com as taxas de atratividade observadas na curva de captação para cada produto, variando conforme os prazos de vencimento.

(iii) 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 entrarão 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 Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) 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 Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) para o qual tenha sido registrada perda do valor recuperável, é reconhecida em outros resultados abrangentes.

h. Provisão para perdas em valores a receber

A Administração reconhece uma provisão para perdas em valores a receber superiores a 30 dias, com base em análise de crédito e expectativa da administração com perdas.

i. Participações societárias (controladora)

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

j. 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 método de custo, conforme CPC 28, 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 Sociedade revisa a cada três anos 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.

k. Imobilizado

O ativo imobilizado de uso próprio compreende máquinas e equipamentos utilizados para a condução dos negócios. O imobilizado de uso é demonstrado ao custo histórico, reduzido por depreciação acumulada e perdas de redução de valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

A depreciação do ativo imobilizado é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de 10 anos.

l. Ativos intangíveis

Softwares adquiridos são registrados ao custo, deduzido da amortização acumulada e eventuais perdas acumuladas por *impairment*.

Despesas de desenvolvimento interno de *software* são reconhecidas como ativo quando é possível demonstrar sua intenção e capacidade de concluir o desenvolvimento, mensurando seu custo e a utilização dos *softwares*, de modo que gere benefícios econômicos futuros. Os custos capitalizados de *softwares* desenvolvidos internamente incluem todos os custos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento, deduzido da amortização acumulada gerada durante a vida útil e são testados por *impairment*, caso haja indicativo de perda.

Despesas subsequentes com *softwares* são capitalizadas somente quando aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico a que se referem. Todas as demais despesas são contabilizadas como despesas à medida que são incorridas.

A amortização do ativo intangível é reconhecida no resultado pelo método linear considerando a vida útil estimada dos ativos que é de dez anos.

m. Impairment de ativos não financeiros

Os valores dos ativos não financeiros da Sociedade, exceto créditos tributários, são revistos no mínimo anualmente para determinar se há alguma indicação de perda considerada permanente, que é reconhecida no resultado do período se o valor contábil de um ativo exceder seu valor recuperável.

n. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais - Fiscais e previdenciárias

(i) **Ativos contingentes** - Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro exigível. Os ativos contingentes cuja expectativa de êxito é provável são divulgados, quando aplicável.



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

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. Estas alíquotas incidem sobre as receitas auferidas, obedecendo um percentual determinado para cada tipo de receita:

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

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

p. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

(i) Receitas de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, desde que o locatário passa a exercer o seu direito de usar o ativo, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas.

(ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção sobre contas a pagar.

(iii) Custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

q. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, quando previsto no estatuto, ao término do exercício. Eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das informações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço, e na data da aprovação da assembleia geral, se aprovados, são reconhecidos como obrigação no passivo circulante.

r. Determinação do valor justo

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

Especificamente quanto à divulgação, a Sociedade aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

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

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

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

- Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos.
- Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis.
- Nível 3** - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

A nota explicativa 17 - Instrumentos Financeiros, demonstra a composição dos ativos financeiros da sociedade, à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

3. Gerenciamento de riscos

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Depósitos bancários de curto prazo	1.204	19	18.590	4.479
Total caixa e equivalentes de caixa	1.204	19	18.590	4.479

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Valor justo por meio do resultado (VJR)				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo(i)	3.310	87.647	766.780	673.585
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)(ii)				
Títulos de renda fixa - Letras financeiras	1.061.693	895.945	1.061.693	895.945
Total	1.065.003	983.592	1.828.473	1.569.530
Circulante	3.310	87.647	766.780	673.585
Ativo não circulante	1.061.693	895.945	1.061.693	895.945

(i) A carteira de aplicações financeiras é composta de fundo de investimento exclusivo que têm como parâmetro a variação das taxas de rentabilidade dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), designado ao valor justo por meio de resultado, resgatáveis a qualquer momento pelo valor atualizado, garantindo liquidez imediata. Os fundos são administrados pelo Banco Bradesco S.A.

(ii) Adicionalmente a sociedade possui letras financeiras, classificadas como Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA).

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 - 2023						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor de custo/Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	736	308	371	1.895	3.310	3.309	1
Letras Financeiras do Tesouro	-	308	371	1.895	2.574	2.573	1
Letras Financeiras do Tesouro - Op. compromissada	736	-	-	-	736	736	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563	6.130
Letras Financeiras	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563	6.130
Total	687.540	308	178.651	198.504	1.065.003	1.058.872	6.131
	Controladora - 2022						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor de custo/Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	26.369	-	16.428	44.850	87.647	87.635	12
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	16.428	44.850	61.278	61.266	12
Notas do Tesouro Nacional - Op. Compromissada	26.369	-	-	-	26.369	26.369	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	895.945	895.945	892.230	3.715
Letras Financeiras	-	-	-	895.945	895.945	892.230	3.715
Total	26.369	-	16.428	940.795	983.592	979.865	3.727
	Consolidado - 2023						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor de custo/Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	170.564	71.348	85.989	438.879	766.780	766.541	239
Letras Financeiras do Tesouro	-	71.348	85.989	438.879	596.216	595.977	239
Letras Financeiras do Tesouro - Op. compromissada	170.564	-	-	-	170.564	170.564	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563	6.130
Letras Financeiras	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563	6.130
Total	857.368	71.348	264.269	635.488	1.828.473	1.822.104	6.369
	Consolidado - 2022						
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor de custo/Atualizado	Ajuste a valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	202.655	-	126.253	344.677	673.585	673.494	91
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	126.253	344.677	470.930	470.839	91
Notas do Tesouro Nacional - Op. Compromissada	202.655	-	-	-	202.655	202.655	-
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	895.945	895.945	892.230	3.715
Letras Financeiras	-	-	-	895.945	895.945	892.230	3.715
Total	202.655	-	126.253	1.240.622	1.569.530	1.565.724	3.806

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo no início do exercício	983.592	569.164	1.569.530	1.217.620
(+) Aplicações	182.827	1.227.535	1.016.166	2.065.875
(-) Resgates	(241.033)	(912.923)	(991.306)	(1.899.070)
(+) Ajuste a valor justo	2.416	3.640	2.416	3.640
(+) Rendimentos	137.201	96.176	231.667	181.435
Saldo no final do exercício	1.065.003	983.592	1.828.473	1.569.530

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 2023, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 107,19% (106,17% em 2022) do CDI no acumulado do exercício.

6. Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Permuta física		Obras em andamento		Depreciação acumulada		Valor Líquido	
	Edificações	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada	Edificações	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2021	2.744.378	-	753.609	363.426	(586.339)	3.275.074	-	-
Aquisição	2.775	-	1.970	-	(526)	4.219	-	-
Adições	11.209	-	-	78.334	(38.802)	50.741	-	-
Impairment	(1.761)	-	-	-	-	(1.761)	-	-
Vendas	(11.978)	-	(9.565)	(66)	3.273	(18.336)	-	-
Transferência p/outras contas a receber	(35)	-	-	(22.469)	-	(22.504)	-	-
Baixas/Ajustes	(46)	-	-	(12)	-	(58)	-	-
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2022	2.744.542	-	746.014	419.213	(622.394)	3.287.375	-	-
Adições (i)	19.160	-	-	27.089	(39.791)	6.458	-	-
Impairment (ii)	58	-	-	-	-	58	-	-
Direito de unid. em construção - Permuta	(299)	366	(13)	(76)	22	-	-	-
Vendas	(48.157)	-	(17.527)	(100)	16.164	(49.620)	-	-
Transferência p/edificações (iii)	231.252	-	-	(231.252)	-	-	-	-
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2023	2.946.556	366	728.474	214.874	(645.999)	3.244.271	-	-

(i) As adições referem-se aos gastos incorridos com regularizações, exigências legais, impostos, reparos e manutenções que representem melhoria, aumento da capacidade ou de vida útil, sendo formadores de custo da propriedade.

(ii) A Sociedade efetuou o teste de recuperação ao valor recuperável das propriedades para investimentos e foi identificado indicativo de perda ao valor recuperável dos imóveis da Rua Nossa Senhora da Lapa, 499 Lapa - SP, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.; e Campo de São Cristóvão, 240 - Rio de Janeiro - RJ, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda., somados o valor de R\$ 55. No mesmo teste detectamos a possibilidade de recuperação de imparidade referente os períodos anteriores, nos imóveis situados na Rua Magalhães de Almeida, 63 - Presidente Dutra - MA, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.; e Rua Estancia, 108 - Aracaju - SE, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.; somados o valor de reversão em R\$ 113.

(iii) A Transferência para Edificações corresponde aos imóveis localizados na Avenida Santo Amaro, 4584 X - Bernardino de Campos, 25 - Brooklin - SP, pertencente a BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda., e bairro Itaim Rua Joaquim Floriano, 294, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda com suas obras devidamente concluídas e encerradas. Conforme facultado pelo CPC 28, a Sociedade decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico reduzido por depreciação e perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A taxa de depreciação está sendo calculada com base na vida útil remanescente individual de cada propriedade, aplicada sobre o valor residual do ativo e foi estipulada baseada nos laudos de avaliação de avaliadores independentes. Em 2023, as taxas de depreciação aplicadas variam de 1% a 10%.

No quadro temos o valor de propriedades para investimentos conforme sua geração de renda:

	2023		2022	
	Imóveis	Valor PPI	Imóveis	Valor PPI
Propriedade geradora de renda *	702	2.582.710	732	2.657.312
Propriedade desocupada *	96	585.004	90	564.435
Propriedade em obras	4	76.557	4	65.628
	3.244.271		3.287.375	

* A receita de aluguel líquida foi de R\$ 594.284 (em 2022 R\$ 694.639) e as despesas de vacância foram de R\$ 53.230 (em 2022 R\$ 44.368).

Em 31 de dezembro de 2023 os investimentos destinados para renda da Sociedade correspondem a mais de 800 imóveis destinados a aluguel e a avaliação correspondente ao valor de mercado monta a R\$ 9.011.487 (R\$ 8.934.102 em 2022). Para a mensuração do valor justo dos imóveis foi considerada a avaliação patrimonial elaborada por avaliadores independentes.

Conforme o CPC 28, nossos avaliadores independentes estimaram o valor justo das propriedades da Sociedade, apurando de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - (ABNT), utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises, dependendo da característica de cada imóvel, vale destacar que, os valores concluídos nos respectivos laudos, necessitam estar fundamentados e embasados, auditáveis e aderentes aos normativos vigentes. Desta forma, a metodologia aplicada é definida pelo avaliador, refletindo da forma mais adequada, as características do imóvel, sua tipologia, sua localização e mercado em que está inserido (informações essas levantadas no ato da vistoria), utilizando-se para isso, o Método Comparativo de Dados de Mercado, Método Evolutivo, Método da Renda, entre outros. As obras em andamento referem-se aos custos diretamente atribuíveis a construções de imóveis, substancialmente relacionados aos imóveis localizados em São Paulo - SP, bairro Pompeia, Av. Professor Alfonso Bovero, 1.333, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.; bairro Vila Mariana, Rua Domingos de Moraes, 716, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda, estão em fase de projetos, e para as obras no bairro Jardim Paulista, Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3394, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda., e bairro Barra Funda, Rua Cardoso de Almeida, 211, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.; a Administração da Sociedade tem expectativa de conclusão e posterior início de sua utilização para geração de receita de aluguel, no segundo semestre de 2025 e segundo semestre de 2026, respectivamente.

7. Participações Societárias

a. Informações contábeis das controladas diretas

	Capital Social	Percentual de participação	Total de Ativo	Total de Passivo	Patrimônio Líquido	Total de Receitas	Resultado Líquido do Período
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	27.191	99,99	33.100	355	32.745	11.209	4.062
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	31.664	99,99	38.091	382	37.709	9.041	5.936
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	60.592	99,99	63.009	168	62.841	3.663	1.099
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	255.083	99,99	269.335	1.093	268.242	29.944	19.039
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	7.100	99,99	10.240	595	9.645	5.911	4.660
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	60.944	99,99	90.806	917	89.889	35.182	18.308
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	102.827	99,99	133.390	790	132.600	29.174	21.634
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	44.000	99,99	74.789	418	74.371	6.455	(216)
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	30.500	99,99	61.589	930	60.659	20.835	17.027
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	34.000	99,99	57.872</				



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	26.000	99,99	37.131	638	36.493	18.302	13.816
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	559.095	99,99	570.159	1.479	568.680	39.875	17.626
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	6.991	99,99	12.003	171	11.832	2.085	1.395
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	27.292	99,99	33.521	761	32.760	6.486	3.197
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	5.430	47	5.383	878	326
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	46	99,99	13	-	13	2	(11)
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	61.798	99,99	75.706	1.545	74.161	55.528	42.102
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	42.611	99,99	50.899	694	50.205	25.959	19.499
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	55.535	99,99	63.950	806	63.144	20.933	12.402
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	10.200	99,99	14.469	191	14.278	2.811	831
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.164	99,99	9.708	30	9.678	229	(423)
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	6.737	99,99	7.701	38	7.663	1.019	752
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.240	99,99	9.872	33	9.839	733	540
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	3.922	99,99	4.683	271	4.412	326	170
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	6.939	99,99	8.917	83	8.834	1.011	642
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	9.601	99,99	10.825	37	10.788	915	629
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.058	99,99	5.923	9	5.914	148	(322)
BSP Empreendimentos Imobiliários D190 Ltda.	15.872	99,99	17.792	100	17.692	2.031	633
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	6.378	99,99	8.171	51	8.120	1.245	943
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	4.911	99,99	7.937	54	7.883	1.059	768
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.569	99,99	5.668	6	5.662	75	(290)
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.400	99,99	5.244	8	5.236	148	(162)
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	4.650	99,99	6.534	28	6.506	588	432
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.306	99,99	5.815	26	5.789	578	413
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.131	99,99	6.942	52	6.890	1.048	801
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.287	99,99	6.901	37	6.864	774	579
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.558	99,99	4.251	24	4.227	499	351
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	3.869	99,99	6.541	40	6.501	776	567
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	3.699	99,99	4.315	34	4.281	4.035	(158)
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.449	99,99	5.313	41	5.272	528	382
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.608	99,99	7.009	40	6.969	240	(215)
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	600	99,99	733	6	727	85	46
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	300	99,99	339	2	337	39	13
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	300	99,99	340	2	338	40	13
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	59.906	99,99	64.409	336	64.073	8.745	6.240
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	1.200	99,99	1.518	11	1.507	175	115
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	150	99,99	145	1	144	17	(5)
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	1.100	99,99	1.387	10	1.377	160	103
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	500	99,99	581	4	577	67	33
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	1.800	99,99	2.305	17	2.288	266	181
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	250	99,99	276	2	274	32	7
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	300	99,99	341	2	339	40	13
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	400	99,99	474	4	470	55	24
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	400	99,99	473	3	470	55	24
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	300	99,99	339	2	337	40	11
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	5.951	99,99	7.002	31	6.971	251	(221)
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	6.243	99,99	7.469	25	7.444	561	348
BSP Empreendimentos Imobiliários D213 Ltda.	2.816	99,99	2.982	8	2.974	246	163
BSP Empreendimentos Imobiliários D214 Ltda.	101	99,99	95	1	94	12	(9)
BSP Empreendimentos Imobiliários D215 Ltda.	16.101	99,99	17.034	160	16.874	1.304	778
BSP Empreendimentos Imobiliários D216 Ltda.	1.905	99,99	1.989	5	1.984	27	(302)
BSP Empreendimentos Imobiliários D217 Ltda.	101	99,99	95	1	94	12	(9)
BSP Empreendimentos Imobiliários D218 Ltda.	101	99,99	94	-	94	11	(9)
Total	3.469.663		- 4.296.962	58.544	4.238.418	985.204	673.395

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	31.182	-	(2.500)	4.063	32.745
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	35.775	-	(4.000)	5.934	37.709
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	62.752	-	(1.010)	1.099	62.841
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	264.203	-	(15.000)	19.039	268.242
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	9.485	-	(4.500)	4.660	9.645
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	86.581	-	(15.000)	18.308	89.889
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	123.466	-	(12.500)	21.634	132.600
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	74.587	-	-	(216)	74.371
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	57.133	-	(13.500)	17.026	60.659
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	51.608	-	(19.000)	24.345	56.953
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	44.733	-	(18.500)	22.048	48.281
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	6.092	-	(6)	622	6.708
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	11.655	-	(3)	421	12.073
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	140.077	-	(12.000)	14.966	143.043
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	25.505	-	(4.048)	5.103	26.559
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	59.214	-	(10.000)	13.567	62.782
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	128.770	-	(16.000)	20.405	133.175
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	65.863	-	(25.000)	60.638	101.501
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	26.722	-	(20.000)	25.312	32.034
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	21.758	-	(9.500)	12.552	24.810
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	7.153	-	(1.509)	929	6.573
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	16.536	-	(2.500)	(581)	13.455
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	257.015	-	(9.500)	10.512	258.027
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	8.096	-	(2.023)	2.445	8.518
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	3.417	-	-	(305)	3.112
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	6.357	1.000	(274)	29.064	36.147
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	4.641	-	(2.008)	846	3.479
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	7.639	-	(4.500)	4.083	7.222
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	6.123	-	(2.019)	2.014	6.118
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	13.294	-	(8)	837	14.123
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	9.301	-	(3.019)	1.967	8.249
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	111.299	-	(7.000)	9.509	113.808
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	4.790	-	(1.009)	990	4.771
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	7.216	13.500	(125)	13.114	33.705
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	6.934	-	-	(306)	6.628
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	7.543	-	(2.810)	32.596	37.329
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	5.886	-	(3.009)	899	3.776
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	191.849	-	(13.000)	12.171	191.020
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	3.624	-	(1.009)	905	3.520
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	5.429	-	(997)	1.346	5.778
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	6.204	-	(2.014)	1.447	5.637
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	5.632	-	(15)	1.564	7.181
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	5.996	-	(1.515)	1.594	6.075
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	199.245	-	(16.000)	20.244	203.489
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	5.942	-	(3.010)	1.003	3.935
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	6.858	-	(3.010)	1.097	4.945
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	7.126	-	(1.020)	2.096	8.202
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	49.135	8.000	(1.500)	(1.343)	54.292
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	31.499	11.000	-	(1.088)	41.411
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	4.738	-	(1.511)	1.174	4.401
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	6.890	-	(2.015)	1.547	6.422
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	7.327	-	(3.500)	3.439	7.266
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	6.955	-	(2.014)	1.512	6.453
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	6.980	-	(1.519)	1.984	7.445
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	7.043	-	(2.020)	2.064	7.087
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	6.540	-	(2.018)	1.878	6.400
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	6.779	-	(2.022)	2.264	7.021
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	5.737	-	(3.009)	941	3.669
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	3.701	-	(1.506)	647	2.842
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	5.427	-	(2.008)	793	4.212
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	8.963	-	(3.013)	1.353	7.303
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	5.689	-	-	(404)	5.285
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	4.149	-	(10)	1.061	5.200
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	5.659	-	(2.509)	958	4.108
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	9.672	-	(3.013)	1.396	8.055
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	9.385	-	(3.521)	2.181	8.045
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	6.726	-	(3)	558	7.281
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	6.349	-	-	(434)	5.915
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	5.701	-	(2.014)	1.433	5.120
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	10.867	-	(4.000)	5.512	12.379
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	5.138	-	(2.509)	978	3.607
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	5.289	-	(11)	1.109	6.387
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	6.187	-	(3.010)	1.069	4.246
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	6.963	-	(2.514)	1.456	5.905
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	28.128	-	(2.507)	709	26.330
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	4.410	-	(21)	2.153	6.542
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	8.421	3.500	-	(284)	11.637
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	4.320	-	(2.006)	679	2.993
BSP Empreendimentos Imobiliários D165 Ltda.	5.261	-	(5)	545	5.801
BSP Empreendimentos Imobiliários D168 Ltda.	4.905	-	(10)	1.025	5.920
BSP Empreendimentos Imobiliários D169 Ltda.	2.597	800	(202)	21.298	24.493
BSP Empreendimentos Imobiliários D170 Ltda.	27.343	-	(2.502)	171	25.012
BSP Empreendimentos Imobiliários D172 Ltda.	71.609	-	(4.000)	5.571	73.180
BSP Empreendimentos Imobiliários D173 Ltda.	5.287	-	(2.508)	802	3.581
BSP Empreendimentos Imobiliários D174 Ltda.	80.310	-	(7.000)	8.893	82.203
BSP Empreendimentos Imobiliários R10 Ltda.	31.607	-	(7.000)	14.047	38.654
BSP Empreendimentos Imobiliários R11 Ltda.	17.034	-	(21)	2.230	19.243
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	5.331	-	(14)	1.510	6.827

BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	17.371	-	(4)	424	17.791
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	24.941	-	(4.000)	5.731	26.672
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	6.679	500	-	(719)	6.460
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	38.474	-	(3.000)	3.935	39.409
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	14.079	-	(14)	1.524	15.589
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	33.677	-	(11.000)	13.816	36.493
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	564.554	-	(13.500)	17.626	568.680
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	10.450	-	(13)	1.395	11.832
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	29.593	-	(30)	3.197	32.760
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	5.060	-	(3)	326	5.383
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	4	20	-	(11)	13
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	68.059	-	(36.000)	42.102	74.161
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	46.707	-	(16.000)	19.498	50.205
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	60.742	-	(10.000)	12.402	63.144
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	13.455	-	(8)	831	14.278
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	10.100	-	-	(422)	9.678
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	9.918	-	(3.007)	752	7.663
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	9.305	-	(5)	539	9.839
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	6.244	-	(2.002)	170	4.412
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	8.198	-	(6)	642	8.834
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	10.165	-	(6)	629	10.788
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	6.236	-	-	(322)	5.914
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	17.064	-	(6)		



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

A Companhia apresenta no quadro abaixo, para fins de comparação, os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativo Circulante antes IFRS 16	19.003	102.247	1.059.471	828.480
Ativo Direito de uso	4.372	4.476	8.866	10.986
Ativo Não Circulante	5.334.012	4.912.036	4.355.003	4.235.045
Total Ativo após IFRS 16	5.357.387	5.018.759	5.423.340	5.074.511
Passivo Circulante antes IFRS 16	45.740	47.388	93.512	84.822
Passivo de arrendamento	5.050	5.019	10.243	12.097
Passivo Não Circulante	2.425	2.230	6.289	6.094
Patrimônio Líquido	5.304.172	4.964.122	5.304.172	4.964.122
Participação de não Controladores	-	-	9.124	7.376
Total Passivo após IFRS 16	5.357.387	5.018.759	5.423.340	5.074.511

12. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Sociedade é de R\$ 2.504.219 (em 2022 R\$ 2.204.219), está dividido em 1.344.922.848 (em 2022 1.344.922.848), ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal.

Acionista	2023		2022	
	Qtd. de ações ON	Valor	Qtd. de ações ON	Valor
Bradesco SegPrev Investimentos Ltda.	-	-	-	1.344.922.848
Bradseg Participações S.A.	1.344.922.848	-	-	-
Total	1.344.922.848	-	-	1.344.922.848

Política de Reinvestimento de Lucros e Política de Distribuição de Dividendos

Os acionistas da BSP Empreendimentos Imobiliários, em cada exercício, terão direito a receber, a título de dividendos, o mínimo obrigatório de 1% do lucro líquido, de acordo com Estatuto Social. O saldo do lucro líquido, verificado após as distribuições previstas no Estatuto Social, terá a destinação proposta pela Diretoria e deliberada pela Assembleia Geral, podendo ser destinado 100% à Reserva de Lucros - Estatutária, até atingir o limite de 95% do valor do capital social integralizado, visando à manutenção de margem operacional compatível com o desenvolvimento das operações ativas da Sociedade.

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	688.987	613.215
Constituição de reserva legal	(34.449)	(30.661)
Base de cálculo dos dividendos	654.538	582.554
Dividendos mínimos no exercício	6.545	5.825
Percentagem sobre o lucro líquido do exercício	1%	1%
Constituição de reservas estatutárias	(304.538)	(332.554)
Dividendos pagos sobre o resultado (i)	(350.000)	(250.000)

(i) Conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de dezembro de 2023 foi aprovado a proposta da Diretoria para pagamento de dividendos à Bradseg Participações S.A., única acionista da Sociedade, no valor de R\$ 350.000, sendo pagos em 1º de dezembro de 2023.

Em assembleias gerais extraordinária e ordinária realizada em 20 de abril de 2023 foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$ 300.000, sem emissão ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta "Reserva de Lucros - Estatutária". Em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de novembro foi aprovado o instrumento de protocolo e justificação de cisão parcial com versão de parcela do patrimônio líquido em sociedade existente firmado entre a Bradseg e a Segprev.

13. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	706.427	619.770	706.427	619.770
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(240.185)	(210.722)	(240.185)	(210.722)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	229.043	210.456	229.043	210.456
- Efeito das demais adições e exclusões	(28.582)	(6.821)	(28.582)	(6.821)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	17.440	6.555	17.440	6.555
Alíquota efetiva	(2,469%)	(1,058%)	(2,469%)	(1,058%)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	812.561	728.534	812.561	728.534
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(276.271)	(247.702)	(276.271)	(247.702)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
Outros Valores:	152.429	132.151	152.429	132.151
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	160.318	140.602	160.318	140.602
- Efeito das demais adições e exclusões	(7.889)	(8.451)	(7.889)	(8.451)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	(123.841)	(115.551)	(123.841)	(115.551)
Alíquota efetiva	(15,24%)	(15,86%)	(15,24%)	(15,86%)

14. Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	515.167	622.049
Receita de aluguel com terceiros	-	-	118.721	106.958
Deduções PIS e COFINS	-	-	(39.604)	(34.368)
Total	-	-	594.284	694.639

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com pessoal próprio	(96.590)	(84.764)	(106.056)	(92.399)
Serviços prestados por terceiros	(207)	(405)	(209)	(421)
Despesas com locomoção	(458)	(230)	(462)	(230)
Outras despesas administrativas	(2.457)	(1.966)	(4.308)	(2.762)
Total	(99.712)	(87.365)	(111.035)	(95.812)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Serviços prestados por terceiros	3.391	(970)	(7.497)	(10.660)
Aluguéis e condomínios	(399)	(606)	(2.054)	(2.314)
PIS/COFINS	(6.979)	(4.554)	-	-
Despesas com publicações	(148)	(72)	(168)	(104)
Impairment	-	-	58	(1.761)
Provisão (i)	(272)	(2.259)	(2.383)	(4.412)
Despesas operacionais (ii)	(593)	(189)	(54.894)	(47.311)
Total	(5.000)	(8.650)	(66.938)	(66.562)

(i) Atualização de Provisões trabalhistas - R\$ 272 (em 2022 R\$ 2.218); e Provisão para Crédito de Liquidez Duvidosa - R\$ 2.110 (em 2022 R\$ 924 negativos, referente sua redução).

(ii) Refere-se substancialmente a despesas com vacância no valor de R\$ 53.230 (em 2022 R\$ 44.368).

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas com aplicação financeira	137.201	96.176	231.667	181.435
Outras receitas financeiras	1.229	1.714	2.031	2.847
Outras despesas financeiras	(949)	(1.093)	(1.076)	(2.465)
Total	137.481	96.797	232.622	181.817

15. Transações entre partes relacionadas

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

	Ativo/(Passivos)		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Disponibilidades:	18.589	4.460	-	-
Banco Bradesco S.A.	18.589	4.460	-	-
Títulos de Renda Fixa - Fundos de Investimentos - Exclusivo	766.779	673.585	-	-
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	766.779	673.585	-	-
Receita com Fundo de Investimento	-	-	101.909	97.348
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	-	-	101.909	97.348
Receitas com estacionamento	-	-	49	61
Banco Bradesco S.A.	-	-	29	49
Bradesco Seguros S.A.	-	-	14	7
Novamed Gestão de Clínicas	-	-	6	5
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	515.167	622.049
Banco Bradesco S.A.	-	-	426.380	526.458
Bradesco Seguros S.A.	-	-	46.743	52.343
Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros	-	-	8.442	10.274
Bradesco Saúde S.A.	-	-	17.416	20.079
Finasa Promotora S.A.	-	-	-	(178)
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	6.143	5.553
Ágora Investimentos	-	-	2.337	-
Novamed Gestão de Clínicas	-	-	6.138	5.931
Outros	-	-	1.568	1.589
Total	785.368	678.045	617.125	719.458

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

- Na AGO de 20 de abril de 2023 o montante global anual da remuneração dos Administradores foi definido no montante de R\$ 83.800, dos quais R\$ 37.000 como remuneração fixa e variável, conforme determina o Estatuto Social.
- A verba destinada a custear Planos de Previdência Complementar aberta dos Administradores ficou definida no montante de R\$ 46.800, dentro do Plano de Previdência destinado aos Funcionários e Administradores.

Benefícios de curto prazo aos administradores

	2023	2022
Proventos	40.592	34.531
Plano de previdência privada	46.800	31.830
Total	87.392	66.361

A Sociedade não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para seu pessoal-chave da Administração.

16. Contingências

Atualmente, a sociedade não possui ações tributárias, com probabilidade de perdas prováveis. Para ações judiciais cíveis foi provisionado o valor de R\$ 3.864 (em 2022 R\$ 3.864) como perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis de ações cíveis monta R\$ 7.231 (em 2022 R\$ 6.458). Para ações trabalhistas, foi provisionado o valor de R\$ 2.425 como perdas prováveis (em 2022 R\$ 2.230).

17. Instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Sociedade não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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	
	Valor justo por meio do resultado (VJR) e Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	Empréstimos e recebíveis
Aplicações financeiras	Passivo financeiro ao custo amortizado	
Valores a receber		
Obrigações a pagar		

Hierarquia do valor justo

Descrição	Nível da hierarquia	2023	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	2.574	596.216
Letras Financeira do Tesouro - Op. Comp	2	736	170.564
Letras Financeiras	3	1.061.693	1.061.693

Descrição	Nível da hierarquia	2022	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	61.278	470.930
Notas do Tesouro Nacional - Op. Comp	2	26.369	202.655
Letras Financeiras	3	895.945	895.945

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

Análise de sensibilidade

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas por variações de índices de inflação (IGP-M) referente aos aluguéis futuros a receber, estes são minimizados por nossos contratos serem criteriosamente celebrados com clientes de ponta, e variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI referente às aplicações financeiras. Com base no relatório FOCUS divulgado pelo Banco Central com a projeção do CDI para o ano de 2023, definida pela administração como o cenário provável e conservador, 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 2023	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI		5,88%	8,81%	11,75%
Aplicações	1.828.473	107.514	161.088	214.846

18. Seguros

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

19. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes no ano de 2023.

DIRETORIA

Luiz Carlos Angelotti Diretor-Presidente	Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa Diretor-Gerente	Estevão Augusto Oller Scripilliti Diretor	Vinicius Marinho da Cruz Diretor	Fernando Fernandez Netto Contador CRC - 1SP234779-O
---	--	--	-------------------------------------	---

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e aos Diretores da
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. Barueri - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 materiais 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 2023, 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 de 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 independentes

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, aparentar 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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,