

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

Barueri, 27 de março de 2024.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	2023		2022		Passivo	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022		2023	2022	2023	2022
Circulante	19.046	16.658			Circulante	1.857	1.736		
Caixa e equivalentes de caixa	2	2			Contas a pagar	1.857	1.736		
Aplicações financeiras	2.390	22			Obrigações a pagar	1.834	1.736		
Créditos tributários	25	5			Impostos e contribuições a recolher	23	-		
Estoques	15.858	15.858			Patrimônio líquido	20.760	15.797		
Terreno para Incorporação	13.350	13.350			Capital social	55.930	55.930		
Obra em andamento	4.286	4.286			Capital a integralizar	(38.840)	(43.564)		
Provisão p/desvalorização de imóveis	(1.778)	(1.778)			AFAC - Adto p/futuro aumento de capital	1.460	670		
Despesas a apropriar	771	771			Reserva de capital	8.037	8.037		
Stand de vendas	762	762			Prejuízos acumulados	(5.827)	(5.276)		
Apartamento Decorado	9	9			Total do passivo	22.617	17.533		
Ativo não circulante	3.571	875							
Investimentos	477	451							
Propriedades para investimentos	512	474							
Depreciação acumulada	(35)	(23)							
Ativo imobilizado	3.092	420							
Imobilizado em andamento	3.092	420							
Intangível	2	4							
Custo	7	7							
Amortização acumulada	(5)	(3)							
Total do ativo	22.617	17.533							

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)

Em 1º de janeiro de 2022	Capital social	Capital a integralizar	AFAC	Reserva de capital	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
		55.930	(43.564)	-	8.037	(4.798)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	670	-	-	670
AFAC Integralizado	-	-	-	-	-	-
Capital integralizado	-	-	-	-	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	-	(478)	(478)
Em 31 de dezembro de 2022	55.930	(43.564)	670	8.037	(5.276)	15.797
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	5.514	-	-	5.514
AFAC Integralizado	-	4.724	(4.724)	-	-	-
Capital integralizado	-	-	-	-	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	-	(551)	(551)
Em 31 de dezembro de 2023	55.930	(38.840)	1.460	8.037	(5.827)	20.760

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 27 de fevereiro de 2024.

3. Gerenciamento de riscos

A Sociedade faz parte da Organização Bradesco e conseqüentemente utiliza-se da estrutura de gerenciamento de risco da Organização, administrando seus riscos de forma corporativa. A administração desses riscos contempla políticas e estratégias consideradas adequadas pela sua Administração. A Organização Bradesco possui controles internos que se destinam a garantir que as políticas e estratégias estão

sendo cumpridas, de forma que os resultados obtidos estão de acordo com os objetivos definidos pela Administração.

No que tange as aplicações financeiras, a Administração avalia o risco de crédito como baixo visto que a maior parte do total da carteira de investimentos está concentrada em títulos de renda fixa pública e operações compromissadas com lastro em título público federal demonstrado abaixo:

Aplicações/Rating	AAA	Total
Valor justo por meio do resultado (VJR)	2.390	2.390
Título de renda fixa privado	532	532
Título de renda fixa público	1.858	1.858

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.

	2023	2022
Depósitos bancários de curto prazo	2	2
Total	2	2

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	2023	2022
Valor justo por meio do resultado (VJR)		
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	2.390	22
Total	2.390	22

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 pelo Banco Bradesco S.A.

b. Composição das aplicações financeiras por prazo e por título

Apresentamos a seguir a composição das aplicações financeiras por prazo e por título das carteiras dos fundos de investimentos. Os títulos a valor justo por meio do resultado estão apresentados no ativo circulante, independentemente dos prazos de vencimento.

Valor justo por meio do resultado (VJR)	2023				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			
Letras Financeiras do Tesouro	-	222	268	1.368	1.858	1.857	1
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissadas	531	-	-	-	532	532	-
Total	532	222	268	1.368	2.390	2.389	1
Valor justo por meio do resultado (VJR)	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			
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	15	15	15	-
Letras do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	7	-	-	-	7	7	-
Total	7	-	-	15	22	22	-

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Despesas gerais e administrativas	(331)	(36)
Outras despesas operacionais	(350)	(448)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	(681)	(484)
Resultado financeiro	176	9
Receitas financeiras	178	13
Despesas financeiras	(2)	(4)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	(505)	(475)
Imposto de renda	(30)	(2)
Contribuição social	(16)	(1)
Resultado líquido do exercício	(551)	(478)

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)

	2023	2022
Resultado do exercício	(551)	(478)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(551)	(478)

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)

	2023	2022
Resultado do exercício	(551)	(478)
Ajustes para:		
Depreciações e amortizações	14	10
Rendimentos de Aplicação Financeira	(177)	(12)
Lucro líquido ajustado do exercício	(714)	(480)
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:		
Títulos a receber	(20)	5
Contas a pagar	121	(31)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(613)	(506)
Atividades de investimento		
Aquisição de aplicações financeiras	(4.416)	(472)
Resgates de aplicações financeiras	2.225	504
Aquisição de investimentos	(38)	-
Aquisição/Baixa de imobilizado	(2.672)	(196)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(4.901)	(164)
Atividades de financiamento		
AFAC - Adiantamento p/futuro aumento de capital	1.460	670
Aumento de capital	4.054	-
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	5.514	670
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

	2023	2022
Saldo no início do exercício	22	42
(+) Aplicações	4.416	472
(-) Resgates	(2.225)	(504)
(+) Rendimentos	177	12
Saldo no final do exercício	2.390	22

6. Patrimônio líquido

Capital social
Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Sociedade de R\$ 55.929, está dividido em 55.929.756 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 17.090.020 integralizadas e 38.839.736 a serem integralizadas.

	2023	2022
Acionista	Quantidade ações ON	Quantidade Ações ON
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.	55.929.756	55.929.756
Total	55.929.756	55.929.756

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto
Contador - CRC-1SP234779-0

