



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 2024, 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 2024, 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 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 *portfólio*; e
- estruturar projetos e produtos financeiros imobiliários, buscando explorar o potencial dos ativos próprios.

Desempenho das Operações

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2024, receita líquida de R\$ 821,64 milhões (R\$ 855,94 milhões no exercício de 2023), oriundas basicamente da locação de bens imóveis e vendas de ativos.

A BSP Empreendimentos Imobiliários apresentou no exercício de 2024, Lucro Líquido de R\$ 595,77 milhões, (R\$ 688,72 milhões no exercício de 2023), diminuição de 13% em relação a 2023. O EBITDA totalizou R\$ 587,05 milhões (R\$ 621,36 milhões em 2023).

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 a 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, 26 de fevereiro de 2025.

Conselho de Administração e Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023	2024	2023
Circulante		266.596	23.375	1.519.369	1.068.337	Circulante		51.100	50.790	104.782	103.755
Caixa e equivalentes de caixa	4	588	1.204	5.647	18.590	Contas a pagar		51.100	50.790	104.782	103.755
Aplicações financeiras	5	204.098	3.310	1.105.531	766.780	Obrigações a pagar	11	44.945	46.666	70.496	63.970
Valores a receber	8	262	330	284.247	204.689	Adiantamento de clientes		-	-	251	946
Dividendos a receber		2.604	1.721	-	-	Impostos e encargos sociais a recolher		6.131	1.508	5.446	7.243
Impostos correntes	9,1	55.187	12.438	66.122	25.932	Impostos e contribuições		24	2.616	28.589	31.596
Estoque	10	-	-	22.451	16.027	Não Circulante		148	2.425	4.012	6.289
Outros ativos		3.857	4.372	9.185	9.735	Provisões Judiciais	16	148	2.425	4.012	6.289
Ativos não circulante mantido para venda		-	-	26.186	26.584	Patrimônio líquido		5.389.212	5.304.172	5.399.959	5.313.296
Ativo não circulante		5.173.864	5.334.012	3.989.384	4.355.003	Capital social		2.710.000	2.504.219	2.710.000	2.504.219
Aplicações financeiras	5	126.633	1.061.693	126.633	1.061.693	Reservas de lucros		2.679.165	2.796.439	2.679.165	2.796.439
Ativos fiscais diferidos	9,2	32.202	37.879	32.612	38.248	Ajuste de avaliação patrimonial		47	3.514	47	3.514
Valores a receber	8	192	192	6.267	5.620	Participação de não controladores		-	-	10.747	9.124
Investimentos		5.007.962	4.229.289	3.816.813	3.244.271	Total do passivo		5.440.460	5.357.387	5.508.753	5.423.340
Participações societárias	7	5.007.962	4.229.289	599.909	-						
Propriedades para investimento	6	-	-	3.216.904	3.244.271						
Imobilizado		2.747	2.796	2.924	2.999						
Máquinas e equipamentos		4.092	3.450	5.444	4.783						
Depreciação acumulada		(1.345)	(654)	(2.520)	(1.784)						
Intangível		4.128	2.163	4.135	2.172						
Outros intangível		14.647	12.270	15.165	12.789						
Amortização acumulada		(10.519)	(10.107)	(11.030)	(10.617)						
Total do ativo		5.440.460	5.357.387	5.508.753	5.423.340						

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida					
Receita de aluguéis	14a	-	-	520.416	601.263
Receita com estacionamento		-	-	1.430	1.274
Receita de venda de imóveis		-	-	299.790	253.402
Custos das operações					
Depreciação de imóveis para renda		-	-	(43.128)	(39.791)
Custo de imóveis vendidos		-	-	(86.311)	(51.176)
Lucro bruto				692.197	764.972
Despesas gerais e administrativas	14b	(68.251)	(99.712)	(79.544)	(111.035)
Outras perdas/receitas operacionais		1	1	287	(81)
Outras despesas operacionais	14c	(4.599)	(5.000)	(70.166)	(73.917)
Resultado de equivalência patrimonial		588.029	673.657	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		515.180	568.946	542.774	579.939
Resultado financeiro	14d	91.631	137.481	169.710	232.622
Receitas financeiras		92.141	138.430	171.722	233.698
Despesas financeiras		(510)	(949)	(2.012)	(1.076)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		606.811	706.427	712.484	812.561
Imposto de renda	13	(9.302)	(12.817)	(84.330)	(89.573)
Contribuição social	13	(3.357)	(4.623)	(32.379)	(34.268)
Lucro líquido do exercício		594.152	688.987	595.775	688.720
Quantidade de ações		1.344.923	1.344.923	1.343.780	1.343.780
Lucro por ação - R\$		441,77	512,29	443,36	512,52
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	594.152	688.987
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	1.623	(267)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício		590.684	688.987	595.775	688.720
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado					
Ajuste a valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda		(3.468)	1.063	(3.468)	1.063
Total do resultado abrangente do exercício		590.684	690.050	592.307	689.783
Atribuível a acionista da empresa controladora		590.684	690.050	590.684	690.050
Atribuível a acionista não controladores		-	-	1.623	(267)

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 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício		594.152	688.987	595.775	688.720
Ajustes para:					
Depreciações e amortizações		1.103	1.581	44.277	41.418
Resultado de equivalência patrimonial		(588.029)	(673.657)	-	-
Reversão/Impairment ao valor recuperável dos ativos		-	-	357	(58)
Lucro líquido ajustado do exercício		7.226	16.911	640.409	730.080
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:					
Títulos e créditos a receber		(37.887)	4.062	(114.497)	(120.675)
Outros ativos		515	104	(5.738)	3.292
Contas a pagar		6.404	7.353	3.982	11.575
Caixa consumido pelas operações		(30.968)	11.519	(116.253)	(105.808)
Imposto de renda sobre o lucro pago		(1.393)	(2.618)	270	(2.379)
Contribuição social sobre o lucro pago		(9.570)	(7.510)	(8.094)	(3.518)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		(34.705)	18.302	516.332	618.375
Atividades de investimento					
Aquisição de aplicações financeiras		(1.001.344)	(182.827)	(1.858.918)	(1.016.166)
Resgates de aplicações financeiras		1.729.557	103.832	2.449.168	759.639
Recbimentos de dividendos		499.000	468.000	-	-
Alienação de investimentos		-	-	77.046	49.619
Aquisição/baixa de imobilizado		(3.019)	(3.107)	(3.037)	(3.123)
Aquisição de investimentos		(690.105)	(53.015)	(601.286)	-
Aquisição de propriedades para investimentos		-	-	(92.248)	(46.248)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento		534.089	332.883	(29.275)	(256.279)
Atividades de financiamento					
Aumento de capital não controladores		-	-	-	2.015
Dividendos pagos		(500.000)	(350.000)	(500.000)	(350.000)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento		(500.000)	(350.000)	(500.000)	(347.985)
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(616)	1.185	(12.943)	14.111
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.204	19	18.590	4.479
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		588	1.204	5.647	18.590
Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa		(616)	1.185	(12.943)	14.111

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Reserva de lucros			Outros Resultados Abrangentes	Lucros Acumulados	Total Controladores	Participação de não controladores	Total
		Capital social	Legal	Estatutária					
Em 1º de janeiro de 2023		2.204.219	253.135	2.504.316	2.452	-	4.964.122	7.376	4.971.498
Aumento de capital		300.000	-	(300.000)	-	-	-	554	554
Adiantamento p/futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	-	1.461	1.461
Dividendos antecipados de 2023		-	-	-	-	(350.000)	(350.000)	-	(350.000)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros		-	-	-	1.063	-	1.063	-	1.063
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	688.987</			



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 aprovadas pela Administração e pelo Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2025.

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

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:

	2024	2023
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Investimentos		
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 D101 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%

	2024	2023
	Participação Direta/Indireta	Participação Direta/Indireta
Investimentos		
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 apresentam 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 entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para o título.

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

Perdas de valor (redução ao valor recuperável) nos ativos financeiros 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

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias, entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Todas as demais empresas investidas adotam o regime de lucro presumido. No lucro presumido as alíquotas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido são de 25% e 9%, respectivamente. 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 2024, 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	
	2024	2023	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	588	1.204	5.647	18.590
Total caixa e equivalentes de caixa	588	1.204	5.647	18.590

5. Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Valor justo por meio do resultado (VJR)				
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo (i)	204.098	3.310	1.105.531	766.780
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)(ii)				
Títulos de renda fixa - Letras financeiras	126.633	1.061.693	126.633	1.061.693
Total	330.731	1.065.003	1.232.164	1.828.473
Circulante	204.098	3.310	1.105.531	766.780
Ativo não circulante	126.633	1.061.693	126.633	1.061.693

(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 - 2024					
	1 a 30 dias		31 a 180 dias		Acima de 181 dias	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	56.798	-	46.052	101.248	204.098	204.116
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	46.052	101.248	147.300	147.318
Letras Financeiras do Tesouro - Op. compromissada	56.798	-	-	-	56.798	56.798
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	126.633	-	-	126.633	126.562
Letras Financeiras	-	126.633	-	-	126.633	126.562
Total	56.798	126.633	46.052	101.248	330.731	330.678

	Controladora - 2023					
	1 a 30 dias		31 a 180 dias		Acima de 181 dias	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	736	308	371	1.895	3.310	3.309
Letras Financeiras do Tesouro	-	308	371	1.895	2.574	2.573
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
Letras Financeiras	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563
Total	687.540	308	178.651	198.504	1.065.003	1.058.872

	Consolidado - 2024					
	1 a 30 dias		31 a 180 dias		Acima de 181 dias	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	307.656	-	249.449	548.425	1.105.530	1.105.626
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	249.449	548.425	797.874	797.970
Letras Financeiras do Tesouro - Op. compromissada	307.656	-	-	-	307.656	307.656
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	126.633	-	-	126.633	126.562
Letras Financeiras	-	126.633	-	-	126.633	126.562
Total	307.656	126.633	249.449	548.425	1.232.163	1.232.188

	Consolidado - 2023					
	1 a 30 dias		31 a 180 dias		Acima de 181 dias	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Valor justo por meio do resultado (VJR)	170.564	71.348	85.989	438.879	766.780	766.541
Letras Financeiras do Tesouro	-	71.348	85.989	438.879	596.216	595.977
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
Letras Financeiras	686.804	-	178.280	196.609	1.061.693	1.055.563
Total	857.368	71.348	264.269	635.488	1.828.473	1.822.104

c. Movimentação das aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo no início do exercício	1.065.003	983.592	1.828.473	1.569.530
(+) Aplicações	1.001.344	182.827	1.858.918	1.016.166
(-) Resgates	(1.820.813)	(241.033)	(2.617.274)	(991.306)
(+) Ajuste a valor justo	(6.059)	2.416	(6.059)	2.416
(+) Rendimentos	91.256	137.201	168.106	231.667
Saldo no final do exercício	330.731	1.065.003	1.232.164	1.828.473

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 2024, o desempenho global das aplicações financeiras, atingiu 116,56% (107,19% em 2023) do CDI no acumulado do exercício.

6. Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Consolidado					
	Edificações físicas	Permuta física	Terrenos	Obras em andamento	Depreciação acumulada	Valor Líquido
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	58	-	-	-	-	58
Direito de unid. em construção - Permuta	(299)	366	(14)	(76)	23	-
Vendas	(48.157)	-	(17.527)	(100)	16.164	(49.620)
Transferência p/ edificações	231.252	-	-	(231.252)	-	-
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2023	2.946.556	366	728.473	214.874	(645.998)	3.244.271
Adições (i)	51.548	-	-	55.635	(43.128)	64.055
Impairment (ii)	(263)	-	-	-	-	(263)
Direito de unid. em construção - Permuta	-	386	(386)	-	-	-
Vendas	(60.598)	-	(39.573)	(39)	23.163	(77.047)
Baixas	(536)	-	-	-	46	(490)
Transferência para estoques	(2.034)	-	(267)	(11.556)	235	(13.622)
Transferência p/edificações (iii)	152.338	-	-	(152.338)	-	-
Saldo contábil em 31 de dezembro de 2024	3.087.011	752	688.247	106.576	(665.682)	3.216.904

(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.; Praça Floriano Centro Rio de Janeiro - RJ, referente a BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda., somados o valor de R\$ 263.

(iii) A Transferência para Edificações corresponde aos imóveis localizados na Avenida Marquês de São Vicente, 77 X Rua do Bosque, 1260, Barra Funda - SP, pertencente a BSP Empreendimentos Imobiliários D121 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 2024, as taxas de depreciação aplicadas variam de 1% a 10%.

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

	2024		2023	
	Imóveis	Valor PPI	Imóveis	Valor PPI
Propriedade geradora de renda *	639	2.511.479	702	2.582.710
Propriedade desocupada *	120	584.843	96	585.004
Propriedade em obras	8	120.582	4	76.557
	3.216.904		3.244.271	

* A receita de aluguel líquida foi de R\$ 520.416 (em 2023 R\$ 601.263) e as despesas de vacância foram de R\$ 56.399 (em 2023 R\$ 53.230).

Em 31 de dezembro de 2024 os investimentos destinados para renda da Sociedade correspondem a mais de 760 imóveis destinados a aluguel e a avaliação correspondente ao valor de mercado monta a R\$ 8.785.189 (R\$ 9.011.487 em 2023). 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 Vila Mariana Rua Domingos de Moraes, 716, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda., bairro Santana Rua Voluntários da Pátria, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda, estão em fase de projetos, e para as obras no bairro Pompeia Av. Professor Alfonso Bovero, 1.333, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.; bairro Jardins Rua Estados Unidos, 702, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D162 Ltda.; no bairro Jardim Paulista, Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3394, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda., e bairro Perdizes Rua Cardoso de Almeida, 211, referente a SPE BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.; a Administração da Sociedade tem expectativa de conclusão destes dois últimos empreendimentos e posterior início de sua utilização para geração de receita de aluguel, no segundo semestre de 2025 e primeiro 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	42.079	622	41.456	19.067	12.834
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	31.664	99,99	38.365	347	38.018	7.951	4.855
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	60.592	99,99	64.774	199	64.575	4.091	1.750
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	235.083	99,99	257.605	926	256.679	27.658	17.437
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	7.100	99,99	14.772	643	14.128	5.620	4.527
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	60.944	99,99	85.303	1.818	83.485	32.686	21.096
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	107.827	99,99	125.703	132	125.572	9.132	5.971
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	44.500	99,99	70.183	299	69.884	4.594	13
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	31.500	99,99	70.254	882	69.372	18.830	15.358
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	34.000	99,99	65.424	1.523	63.901	34.438	23.673
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	35.00						



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

	Capital Social	Percentual de participação	Total de Ativo	Total de Passivo	Patrimônio Líquido	Total de Receitas	Resultado Líquido do período		
BSP Empreendimentos Imobiliários R12 Ltda.	3.250	99,99	5.367	183	5.184	1.804	1.370		
BSP Empreendimentos Imobiliários R13 Ltda.	15.340	99,99	14.984	27	14.957	292	(834)		
BSP Empreendimentos Imobiliários R16 Ltda.	19.593	99,99	24.968	301	24.667	5.933	3.528		
BSP Empreendimentos Imobiliários R17 Ltda.	9.500	99,99	15.360	173	15.187	13.432	5.782		
BSP Empreendimentos Imobiliários R18 Ltda.	33.229	99,99	48.033	2.581	45.452	39.970	10.644		
BSP Empreendimentos Imobiliários R19 Ltda.	9.824	99,99	15.206	173	15.033	6.074	3.477		
BSP Empreendimentos Imobiliários R21 Ltda.	31.000	99,99	35.372	314	35.058	5.325	1.565		
BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda.	524.095	99,99	541.437	1.575	539.862	35.645	14.182		
BSP Empreendimentos Imobiliários R23 Ltda.	6.991	99,99	9.166	81	9.084	1.901	1.265		
BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda.	27.292	99,99	32.225	336	31.889	11.077	5.629		
BSP Empreendimentos Imobiliários R25 Ltda.	4.216	99,99	5.755	51	5.704	850	323		
BSP Empreendimentos Imobiliários R26 Ltda.	71	99,99	28	-	28	1	(9)		
BSP Empreendimentos Imobiliários R3 Ltda.	49.798	99,99	74.564	1.306	73.258	31.319	22.597		
BSP Empreendimentos Imobiliários R8 Ltda.	42.611	99,99	78.485	885	77.600	41.815	33.895		
BSP Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda.	55.535	99,99	69.621	680	68.941	18.183	11.797		
Trenton Empreendimentos e Participações Ltda.	10.200	99,99	13.107	138	12.968	2.378	697		
BSP Empreendimentos Imobiliários D191 Ltda.	8.164	99,99	16.696	68	16.628	16.714	7.016		
BSP Empreendimentos Imobiliários D192 Ltda.	6.737	99,99	8.404	42	8.362	948	706		
BSP Empreendimentos Imobiliários D193 Ltda.	8.240	99,99	10.425	36	10.389	745	555		
BSP Empreendimentos Imobiliários D194 Ltda.	3.922	99,99	4.342	12	4.329	361	(83)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D195 Ltda.	6.939	99,99	9.539	83	9.457	940	629		
BSP Empreendimentos Imobiliários D196 Ltda.	9.601	99,99	11.512	44	11.468	977	686		
BSP Empreendimentos Imobiliários D197 Ltda.	5.058	99,99	7.149	67	7.081	6.654	1.179		
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	15.872	99,99	16.192	67	16.125	192	(1.566)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D199 Ltda.	6.378	99,99	9.180	86	9.094	1.356	984		
BSP Empreendimentos Imobiliários D200 Ltda.	4.911	99,99	6.054	34	6.020	879	643		
BSP Empreendimentos Imobiliários D201 Ltda.	5.769	99,99	5.410	20	5.390	19	(473)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D202 Ltda.	4.400	99,99	5.627	24	5.603	476	371		
BSP Empreendimentos Imobiliários D203 Ltda.	4.650	99,99	6.957	31	6.926	586	424		
BSP Empreendimentos Imobiliários D204 Ltda.	4.306	99,99	6.253	29	6.224	604	439		
BSP Empreendimentos Imobiliários D205 Ltda.	4.131	99,99	5.131	34	5.096	905	713		
BSP Empreendimentos Imobiliários D206 Ltda.	4.287	99,99	5.339	22	5.317	626	457		
BSP Empreendimentos Imobiliários D207 Ltda.	2.558	99,99	4.591	26	4.566	493	342		
BSP Empreendimentos Imobiliários D208 Ltda.	3.869	99,99	4.970	23	4.947	622	450		
BSP Empreendimentos Imobiliários D209 Ltda.	3.699	99,99	4.625	37	4.588	455	310		
BSP Empreendimentos Imobiliários D210 Ltda.	3.449	99,99	4.486	168	4.318	4.318	551		
BSP Empreendimentos Imobiliários D212 Ltda.	5.608	99,99	6.958	27	6.930	228	(38)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D175 Ltda.	600	99,99	773	5	768	75	41		
BSP Empreendimentos Imobiliários D177 Ltda.	300	99,99	344	2	342	34	5		
BSP Empreendimentos Imobiliários D178 Ltda.	300	99,99	351	2	349	34	11		
BSP Empreendimentos Imobiliários D179 Ltda.	59.906	99,99	66.839	318	66.521	8.377	5.949		
BSP Empreendimentos Imobiliários D180 Ltda.	1.200	99,99	1.621	11	1.610	157	104		
BSP Empreendimentos Imobiliários D181 Ltda.	150	99,99	142	1	141	14	(4)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D182 Ltda.	1.100	99,99	1.479	10	1.469	143	93		
BSP Empreendimentos Imobiliários D183 Ltda.	500	99,99	611	4	607	59	30		
BSP Empreendimentos Imobiliários D184 Ltda.	1.800	99,99	2.466	17	2.450	239	163		
BSP Empreendimentos Imobiliários D185 Ltda.	250	99,99	281	2	279	28	5		
BSP Empreendimentos Imobiliários D186 Ltda.	300	99,99	352	2	350	34	11		
BSP Empreendimentos Imobiliários D187 Ltda.	400	99,99	494	3	491	48	21		
BSP Empreendimentos Imobiliários D188 Ltda.	400	99,99	495	3	491	48	21		
BSP Empreendimentos Imobiliários D189 Ltda.	300	99,99	350	2	347	34	11		
BSP Empreendimentos Imobiliários D198 Ltda.	5.951	99,99	6.657	14	6.642	182	(329)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D211 Ltda.	6.243	99,99	7.812	27	7.785	565	344		
BSP Empreendimentos Imobiliários D213 Ltda.	2.816	99,99	3.079	4	3.075	169	103		
BSP Empreendimentos Imobiliários D214 Ltda.	101	99,99	90	1	89	9	(5)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D215 Ltda.	1.101	99,99	2.349	18	2.331	695	462		
BSP Empreendimentos Imobiliários D216 Ltda.	2.305	99,99	1.867	1	1.866	22	(119)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D217 Ltda.	101	99,99	90	1	89	9	(5)		
BSP Empreendimentos Imobiliários D218 Ltda.	101	99,99	88	1	88	9	(6)		
Total	3.548.345		4.478.950	61.150	4.417.799	919.246	589.423		

b. Movimentação dos investimentos

	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aquisição com participação	Aumento/Redução de capital dos controladores	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
BSP Empreendimentos Imobiliários R7 Ltda.	32.745	-	-	(4.122)	12.833	41.456		
BSP Empreendimentos Imobiliários R4 Ltda.	37.709	-	-	(4.546)	4.855	38.018		
BSP Empreendimento Imobiliário D166 Ltda.	62.841	-	-	(17)	1.750	64.574		
BSP Empreendimento Imobiliário D167 Ltda.	268.242	-	-	(29.000)	17.437	256.679		
BSP Empreendimentos Imobiliários D101 Ltda.	9.645	-	-	(43)	4.526	14.128		
BSP Empreendimentos Imobiliários R6 Ltda.	89.889	-	-	(27.500)	21.096	83.485		
BSP Empreendimentos Imobiliários D152 Ltda.	132.600	-	5.000	(18.000)	5.971	125.571		
BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda.	74.371	-	500	(5.000)	13	69.884		
BSP Empreendimentos Imobiliários D161 Ltda.	60.659	-	-	(6.646)	15.359	69.372		
BSP Empreendimentos Imobiliários R1 Ltda.	56.953	-	-	(16.725)	23.673	63.901		
BSP Empreendimentos Imobiliários R2 Ltda.	48.281	-	-	(12.000)	15.727	52.008		
BSP Empreendimentos Imobiliários D176 Ltda.	6.708	-	-	(5)	571	7.274		
BSP Park Estacionamentos e Participações S.A.	12.073	-	-	(3)	298	12.368		
BSP Empreendimentos Imobiliários D102 Ltda.	143.043	-	-	(16.000)	13.252	140.295		
BSP Empreendimentos Imobiliários D171 Ltda.	26.559	-	-	(46)	4.850	31.363		
BSP Empreendimentos Imobiliários R5 Ltda.	62.782	-	-	(14.500)	13.703	61.985		
BSP Empreendimentos Imobiliários R14 Ltda.	133.175	-	-	(13.500)	12.820	132.495		
BSP Empreendimentos Imobiliários R15 Ltda.	101.501	-	-	(42.000)	29.419	88.920		
BSP Empreendimentos Imobiliários D163 Ltda.	32.034	-	10.000	(13.000)	24.011	53.045		
BSP Empreendimentos Imobiliários D103 Ltda.	24.810	-	-	(10.000)	9.355	24.165		
BSP Empreendimentos Imobiliários D104 Ltda.	6.573	-	15.000	(10)	1.054	22.617		
BSP Empreendimentos Imobiliários D105 Ltda.	13.455	-	-	-	(651)	12.804		
BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda.	258.027	-	-	(11.119)	12.469	259.377		
BSP Empreendimentos Imobiliários D107 Ltda.	8.518	-	-	(2.522)	2.305	8.301		
BSP Empreendimentos Imobiliários D108 Ltda.	3.112	-	-	-	2.954	6.066		
BSP Empreendimentos Imobiliários D109 Ltda.	36.147	-	-	(9.002)	260	27.405		
BSP Empreendimentos Imobiliários D110 Ltda.	3.479	-	-	(8)	842	4.313		
BSP Empreendimentos Imobiliários D111 Ltda.	7.222	-	-	(37)	3.937	11.122		
BSP Empreendimentos Imobiliários D112 Ltda.	6.118	-	-	(2.020)	2.072	6.170		
BSP Empreendimentos Imobiliários D113 Ltda.	14.123	-	-	(2.009)	966	13.080		
BSP Empreendimentos Imobiliários D114 Ltda.	8.249	-	-	(19)	2.008	10.238		
BSP Empreendimentos Imobiliários D115 Ltda.	113.808	-	-	(12.001)	9.225	111.032		
BSP Empreendimentos Imobiliários D116 Ltda.	4.771	-	-	(10)	1.008	5.769		
BSP Empreendimentos Imobiliários D117 Ltda.	33.705	-	2.000	(8.032)	3.326	30.999		
BSP Empreendimentos Imobiliários D118 Ltda.	6.628	-	-	(11)	1.149	7.766		
BSP Empreendimentos Imobiliários D119 Ltda.	37.329	-	400	(2.087)	9.112	44.754		
BSP Empreendimentos Imobiliários D120 Ltda.	3.776	-	-	(8)	806	4.574		
BSP Empreendimentos Imobiliários D121 Ltda.	191.020	-	-	(5.000)	11.099	197.119		
BSP Empreendimentos Imobiliários D122 Ltda.	3.520	-	-	(8)	866	4.378		
BSP Empreendimentos Imobiliários D123 Ltda.	5.778	-	-	(9)	924	6.693		
BSP Empreendimentos Imobiliários D124 Ltda.	5.637	-	-	(14)	1.442	7.065		
BSP Empreendimentos Imobiliários D125 Ltda.	7.181	-	21.200	(14)	1.454	29.821		
BSP Empreendimentos Imobiliários D126 Ltda.	6.075	-	-	(15)	1.529	7.589		
BSP Empreendimentos Imobiliários D127 Ltda.	203.489	-	-	(11.165)	17.392	209.716		
BSP Empreendimentos Imobiliários D128 Ltda.	3.935	-	-	(120)	12.604	16.419		
BSP Empreendimentos Imobiliários D129 Ltda.	4.945	-	800	(8.000)	11.970	9.715		
BSP Empreendimentos Imobiliários D130 Ltda.	8.202	-	-	(20)	2.135	10.317		
BSP Empreendimentos Imobiliários D131 Ltda.	54.292	-	-	-	(1.060)	53.232		
BSP Empreendimentos Imobiliários D132 Ltda.	41.411	-	23.000	-	(595)	63.816		
BSP Empreendimentos Imobiliários D133 Ltda.	4.401	-	-	(8)	819	5.212		
BSP Empreendimentos Imobiliários D134 Ltda.	6.422	-	-	(15)	1.576	7.983		
BSP Empreendimentos Imobiliários D135 Ltda.	7.266	-	-	(32)	3.326	10.560		
BSP Empreendimentos Imobiliários D136 Ltda.	6.453	-	-	(14)	1.490	7.929		
BSP Empreendimentos Imobiliários D137 Ltda.	7.445	-	-	(2.018)	1.883	7.310		
BSP Empreendimentos Imobiliários D138 Ltda.	7.087	-	-	(2.019)	1.950	7.018		
BSP Empreendimentos Imobiliários D139 Ltda.	6.400	-	-	(2.016)	1.646	6.030		
BSP Empreendimentos Imobiliários D140 Ltda.	7.021	-	-	(2.022)	2.282	7.281		
BSP Empreendimentos Imobiliários D141 Ltda.	3.669	-	-	(9)	906	4.566		
BSP Empreendimentos Imobiliários D142 Ltda.	2.842	-	-	(6)	634	3.470		
BSP Empreendimentos Imobiliários D143 Ltda.	4.212	-	-	(8)	805	5.009		
BSP Empreendimentos Imobiliários D144 Ltda.	7.303	-	-	(13)	1.346	8.636		
BSP Empreendimentos Imobiliários D145 Ltda.	5.285	-	-	-	(1.386)	3.899		
BSP Empreendimentos Imobiliários D146 Ltda.	5.200	-	-	(2.081)	8.537	11.656		
BSP Empreendimentos Imobiliários D147 Ltda.	4.108	-	-	(9)	896	4.995		
BSP Empreendimentos Imobiliários D148 Ltda.	8.055	-	2.000	(14)	1.471	11.512		
BSP Empreendimentos Imobiliários D149 Ltda.	8.045	-	520	(2.376)	39.617	45.806		
BSP Empreendimentos Imobiliários D150 Ltda.	7.281	-	-	(5)	516	7.792		
BSP Empreendimentos Imobiliários D151 Ltda.	5.915	-	-	-	(683)	5.232		
BSP Empreendimentos Imobiliários D153 Ltda.	5.120	-	-	(14)	1.445	6.551		
BSP Empreendimentos Imobiliários D154 Ltda.	12.379	-	-	(3.000)	5.257	14.636		
BSP Empreendimentos Imobiliários D155 Ltda.	3.607	-	-	(4)	462	4.065		
BSP Empreendimentos Imobiliários D156 Ltda.	6.387	-	-	(2.509)	954	4.832		
BSP Empreendimentos Imobiliários D157 Ltda.	4.246	-	-	(9)	957	5.194		
BSP Empreendimentos Imobiliários D158 Ltda.	5.905	-	-	(11)	1.154	7.048		
BSP Empreendimentos Imobiliários D159 Ltda.	26.330	-	-	(8)	849	27.171		
BSP Empreendimentos Imobiliários D160 Ltda.	6.542	-	-	(2.520)	2.080	6.102		
BSP Empreendimentos Imobiliários D162 S.A.	11.637	-	2.300	-	1.723	15.660		
BSP Empreendimentos Imobiliários D164 Ltda.	2.993	-	-	(6)				



BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ Nº 14.312.353/0001-31

A Companhia efetuou a análise de seus contratos de arrendamento mercantil de forma a identificar as variações no reconhecimento do arrendamento mercantil. Para o cálculo foi considerada uma taxa de desconto nominal de 9% a.a.

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

	Controladora		Consolidado	
	IFRS 16	IFRS 16	IFRS 16	IFRS 16
	2024	2023	2024	2023
Ativo Circulante antes IFRS 16	262.748	19.003	1.511.142	1.059.471
Ativo Direito de uso	3.848	4.372	8.227	8.866
Ativo Não Circulante	5.173.864	5.334.012	3.989.384	4.355.003
Total Ativo após IFRS 16	5.440.460	5.357.387	5.508.753	5.423.340
Passivo Circulante antes IFRS 16	46.468	45.740	94.954	93.512
Passivo de arrendamento	4.632	5.050	9.828	10.243
Passivo Não Circulante	148	2.425	4.012	6.289
Patrimônio Líquido	5.389.212	5.304.172	5.389.212	5.304.172
Participação de não Controladores	-	-	10.747	9.124
Total Passivo após IFRS 16	5.440.460	5.357.387	5.508.753	5.423.340

12. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Sociedade é de R\$ 2.710.000 (em 2023 R\$ 2.504.219), está dividido em 1.344.922.848 (em 2023 1.344.922.848), ações ordinárias nominativas escriturais sem valor nominal.

Acionista	2024		2023	
	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON	Qtd. de ações ON
Bradseg Participações S.A.	1.344.922.848	1.344.922.848	1.344.922.848	1.344.922.848
Total	1.344.922.848	1.344.922.848	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.

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	594.152	688.987
Constituição de reserva legal	(29.708)	(34.449)
Base de cálculo dos dividendos	564.444	654.538
Dividendos mínimos no exercício	(5.644)	6.545
Percentagem sobre o lucro líquido do exercício	1%	1%
Constituição de reservas estatutárias	(558.800)	(304.538)
Dividendos pagos sobre o resultado	-	(350.000)

Em Assembleias Gerais Extraordinária e ordinária realizada em 26 de abril de 2024 foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$ 205.781, sem emissão de ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta "Reserva de Lucros - Legal e Estatutária."

13. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	606.811	706.427	606.811	706.427
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(206.316)	(240.185)	(206.316)	(240.185)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
- Participações em Controladas, tributadas nas empresas correspondentes	199.930	229.043	199.930	229.043
- Efeito das demais adições e exclusões	(19.045)	(28.582)	(19.045)	(28.582)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	12.659	17.440	12.659	17.440
Alíquota efetiva	(2,086%)	(2,469%)	(2,086%)	(2,469%)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado antes dos Tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social)	712.484	812.561	712.484	812.561
Encargo total do Imposto de Renda e Contribuição Social	(242.245)	(276.271)	(242.245)	(276.271)
Efeito das adições e exclusões no cálculo dos tributos:				
Outros Valores:	125.536	152.429	125.536	152.429
- Efeito da diferença de alíquota de Lucro Presumido para Lucro Real	130.087	160.318	130.087	160.318
- Efeito das demais adições e exclusões	(4.551)	(7.889)	(4.551)	(7.889)
Imposto de Renda e Contribuição Social do Exercício	(116.709)	(123.841)	(116.709)	(123.841)
Alíquota efetiva	(16,38%)	(15,24%)	(16,38%)	(15,24%)

14. Detalhamento das contas de resultado

a. Receita líquida de aluguéis

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de aluguel com partes relacionadas	-	-	425.926	515.167
Receita de aluguel com terceiros	-	-	125.189	118.721
Deduções PIS e COFINS	-	-	(30.699)	(32.625)
Total	-	-	520.416	601.263

b. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com pessoal próprio	(65.705)	(96.590)	(76.312)	(106.056)
Serviços prestados por terceiros	(154)	(207)	(177)	(209)
Despesas com locomoção	(357)	(458)	(359)	(462)
Outras despesas administrativas	(2.035)	(2.457)	(2.696)	(4.308)
Total	(68.251)	(99.712)	(79.544)	(111.035)

c. Outras despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Serviços prestados por terceiros	(585)	3.391	(7.866)	(7.497)
Aluguéis e condomínios	(332)	(399)	(1.012)	(2.054)
PIS/COFINS	(4.282)	(6.979)	(4.282)	(6.979)
Despesas com publicações	(206)	(148)	(1.706)	(168)
Impairment	-	-	(357)	58
Provisões (i)	1.046	(272)	3.559	(2.383)
Equivalência patrimonial (ii)	(1.394)	-	(1.394)	-
Despesas operacionais (iii)	(240)	(593)	(57.108)	(54.894)
Total	(5.993)	(5.000)	(70.166)	(73.917)

(i) Reversal e atualização das Provisões trabalhistas - (R\$ 1.046) (em 2023 R\$ 272); e Provisão para Crédito de Liquidez Duvidosa - R\$ 2.512 (em 2023 R\$ 2.110 negativos, referente sua redução).

(ii) Refere-se substancialmente a despesas a equivalência da empresa Pacifico Holding Imobiliária Hospitalar S.A. de R\$ 1.394.

(iii) Refere-se substancialmente a despesas com vacância no valor de R\$ 56.399 (em 2023 R\$ 53.230).

d. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas com aplicação financeira	91.256	137.201	168.106	231.667
Outras receitas financeiras	885	1.229	3.616	2.031
Outras despesas financeiras	(510)	(949)	(2.012)	(1.076)
Total	91.631	137.481	169.710	232.622

15. Transações entre partes relacionadas

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

	Ativo/(Passivos)		Receita	
	2024	2023	2024	2023
Disponibilidades	5.617	18.589	-	-
Banco Bradesco S.A.	5.617	18.589	-	-
Títulos de Renda Fixa - Fundos de Investimentos - Exclusivo	1.105.531	766.779	-	-
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	1.105.531	766.779	-	-
Aplicação Financeira - Letras Financeiras	126.562	1.055.563	-	-
Banco Bradesco	126.562	1.055.563	-	-
Receita com Fundos de Investimentos	-	-	80.701	101.909
Bradesco FI RF Referenciado DI Aliança	-	-	80.701	101.909
Receita com Letras Financeiras	-	-	87.405	129.758
Banco Bradesco	-	-	87.405	129.758
Receitas com estacionamento	-	-	42	49
Banco Bradesco S.A.	-	-	32	29
Bradesco Seguros S.A.	-	-	4	14
Novamed Gestão de Clínicas	-	-	6	6
Receitas com aluguéis: (Bruta)	-	-	425.926	515.167
Banco Bradesco S.A.	-	-	351.342	426.380
Bradesco Seguros S.A.	-	-	37.557	46.743
Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros	-	-	7.227	8.442
Bradesco Saúde S.A.	-	-	15.355	17.416
Bradesco Vida e Previdência S.A.	-	-	5.948	6.143
Ágora Investimentos	-	-	1.340	2.337
Novamed Gestão de Clínicas	-	-	5.639	6.138
Outros	-	-	1.518	1.568
Total	1.237.710	1.840.931	594.074	746.883

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Anualmente na Assembleia Geral Ordinária são fixados:

- Na AGEO de 26 de abril de 2024 o montante global anual da remuneração dos Administradores foi definido no montante de R\$ 58.400, dos quais R\$ 25.000 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\$ 33.400, dentro do Plano de Previdência destinado aos Funcionários e Administradores.

Benefícios de curto prazo aos administradores

	2024	2023
Proventos	25.000	40.592
Plano de previdência privada	33.400	46.800
Total	58.400	87.392

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 2023 R\$ 3.864) como perdas prováveis. O valor estimado das perdas possíveis de ações cíveis monta R\$ 2 (em 2023 R\$ 7.231).

Para ações trabalhistas, foi provisionado o valor de R\$ 148 como perdas prováveis (em 2023 R\$ 2.425).

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 2024 e 2023, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Classificação dos instrumentos financeiros:

Instrumento financeiro	Categorias
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado (VJR) e Valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)
Valores a receber	Empréstimos e recebíveis
Obrigações a pagar	Passivo financeiro ao custo amortizado

Hierarquia do valor justo

Descrição	Nível da hierarquia	2024	
		Controladora	Consolidado
Letras Financeiras do Tesouro	1	147.300	797.874
Letras Financeira do Tesouro - Op. Comp	2	56.798	307.656
Letras Financeiras	3	126.633	126.633

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

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 2024, definido 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 2024	Saldo Consolidado	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável
CDI	-	5,88%	8,81%	11,75%
Aplicações	1.232.163	72.451	108.554	144.779

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 Subsequente

Não houve eventos subsequente no ano de 2024.

DIRETORIA

Luiz Carlos Angelotti Diretor-Presidente	Haydewaldo Roberto Chamberlain da Costa Diretor-Gerente	Vinicius Marinho da Cruz Diretor	Estevão Augusto Oller Scripilliti 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 2024 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 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório dos auditores 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, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.