

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 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. **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 2025.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo	2024	2023	Passivo	2024	2023
	Circulante	18.549		19.046	Circulante
Caixa e equivalentes de caixa	2	2	Contas a pagar	575	1.857
Aplicações financeiras	1.373	2.390	Obrigações a pagar	408	1.834
Créditos tributários	45	25	Impostos e contribuições a recolher	167	23
Clientes de incorporação de imóveis	4.246	-	Patrimônio líquido	26.406	20.760
Estoques	12.112	15.858	Capital social	58.230	55.930
Terreno para incorporação	12.112	13.350	Capital a integralizar	(37.379)	(38.840)
Obra em andamento	-	4.286	AFAC - Adto p/futuro aumento de capital	-	1.460
Provisão p/desvalorização de imóveis	-	(1.778)	Reserva de capital	8.037	8.037
Despesas a apropriar	771	771	Prejuízos acumulados	(2.482)	(5.827)
Stand de vendas	762	762	Total do passivo	26.981	22.617
Apartamento Decorado	9	9			
Ativo não circulante	8.432	3.571			
Investimentos	-	477			
Propriedades para investimentos	-	512			
Depreciação acumulada	-	(35)			
Ativo imobilizado	8.431	3.092			
Imobilizado em andamento	8.431	3.092			
Intangível	1	2			
Custo	7	7			
Amortização acumulada	(6)	(5)			
Total do ativo	26.981	22.617			

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

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

(Em milhares de Reais)

Em 1º de Janeiro de 2023	Capital social	Capital a Integralizar	AFAC	Reserva de capital	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
	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
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.300	-	-	-	-	2.300
AFAC Integralizado	-	1.460	(1.460)	-	-	-
Capital integralizado	-	-	-	-	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	-	3.346	3.346
Em 31 de dezembro de 2024	58.230	(37.380)	-	8.037	(2.481)	26.406

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 26 de fevereiro de 2025.

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

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)	2024				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	-	-	310	681	991	991	-
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissadas	382	-	-	-	382	382	-
Total	382	-	310	681	1.373	1.373	-
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 do Tesouro Nacional - Operações compromissadas	532	-	-	-	532	532	-
Total	532	222	268	1.368	2.390	2.389	1

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)	1.373	1.373
Título de renda fixa privado	382	382
Título de renda fixa público	991	991

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.

	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	2	2
Total	2	2

5 Aplicações financeiras

a. Resumo da classificação das aplicações

	2024	2023
Valor justo por meio do resultado (VJR)	1.373	2.390
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo	1.373	2.390
Total	1.373	2.390

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.

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

(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Receita líquida	-	-
Receita bruta de incorporação	8.072	-
Custos das operações	-	-
Custo de venda de imóveis	(5.524)	-
Lucro bruto	2.548	-
Despesas gerais e administrativas	(33)	(331)
Outras despesas operacionais	756	(350)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	3.271	(681)
Resultado financeiro	198	176
Receitas financeiras	199	178
Despesas financeiras	(1)	(2)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	3.469	(505)
Imposto de renda	(79)	(30)
Contribuição social	(44)	(16)
Resultado líquido do exercício	3.346	(551)

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

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

(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Resultado do exercício	(3.345)	(551)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(3.345)	(551)

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Resultado do exercício	3.346	(551)
Ajustes para:		
Depreciações e amortizações	12	14
Lucro líquido ajustado do exercício	3.358	(537)
Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:		
Títulos a receber	(520)	(20)
Contas a pagar	(1.282)	121
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	1.556	(436)
Atividades de investimento		
Aquisição de aplicações financeiras	(2.205)	(4.416)
Resgates de aplicações financeiras	3.222	2.048
Baixa/aquisição de investimentos	466	(38)
Aquisição/Baixa de imobilizado	(5.339)	(2.672)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(3.856)	(5.078)
Atividades de financiamento		
AFAC - Adto p/futuro aumento de capital	-	1.460
Aumento de capital	2.300	4.054
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento	2.300	5.514
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

	2024	2023
Saldo no início do exercício	2.390	22
(+) Aplicações	2.205	4.416
(-) Resgates	(3.420)	(2.225)
(+) Rendimentos	198	177
Saldo no final do exercício	1.373	2.390

6 Patrimônio líquido

Capital social
Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Sociedade de R\$ 58.230, está dividido em 55.929.756 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 20.850.443 integralizadas e 35.079.313 a serem integralizadas.

	2024	2023
Acionista	Quantidade	Quantidade
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-O

