

# 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 2025, 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.

São Paulo, 26 de março de 2026.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024		2025	2024
<b>Ativo</b>			<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>	<b>16.439</b>	<b>18.549</b>	<b>Circulante</b>	<b>1.586</b>	<b>575</b>
Caixa e equivalentes de caixa	2	2	<b>Contas a pagar</b>	<b>1.586</b>	<b>575</b>
Aplicações financeiras	2.494	1.373	Obrigações a pagar	1.434	408
Créditos tributários	44	45	Impostos e contribuições a recolher	152	167
<b>Estoques</b>	<b>9.820</b>	<b>12.112</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>41.119</b>	<b>26.406</b>
Terreno para Incorporação	9.820	12.112	Capital social	55.930	58.230
Obra em andamento	-	-	Capital a integralizar	(27.080)	(37.379)
Provisão p/ desvalorização de imóveis	-	-	AFAC - Adto p/ futuro aumento de capital	4.002	-
<b>Despesas a apropriar</b>	<b>771</b>	<b>771</b>	Reserva de capital	8.037	8.037
Stand de vendas	762	762	Reservas de lucros	230	-
Apartamento decorado	9	9	Prejuízos acumulados	-	(2.482)
<b>Ativo não circulante</b>	<b>26.266</b>	<b>8.432</b>	<b>Total do passivo</b>	<b>42.705</b>	<b>26.981</b>
<b>Ativo imobilizado</b>	<b>26.266</b>	<b>8.431</b>			
Imobilizado em andamento	26.266	8.431			
<b>Intangível</b>	<b>-</b>	<b>1</b>			
Custo	7	7			
Amortização acumulada	(7)	(6)			
<b>Total do ativo</b>	<b>42.705</b>	<b>26.981</b>			

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

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de lucros			Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
			AFAC	Legal	Estatutária		
<b>Em 1º de janeiro de 2024</b>	<b>55.930</b>	<b>(38.840)</b>	<b>1.460</b>	-	-	<b>(5.827)</b>	<b>20.760</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	2.300	-	-	-	-	2.300
AFAC Integralizado	-	1.460	(1.460)	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	3.346	3.346
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>55.930</b>	<b>(35.080)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.037</b>	<b>26.406</b>
Capital integralizado	-	8.000	-	-	-	-	8.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	4.002	-	-	-	4.002
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	2.713	2.713
<b>Destinações:</b>							
Distribuição do resultado	-	-	-	12	218	(230)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(2)	(2)
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>55.930</b>	<b>(27.080)</b>	<b>4.002</b>	<b>12</b>	<b>218</b>	<b>8.037</b>	<b>41.119</b>

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 Paulista, 1.450, 10º andar, Torre Paulista, anexo salão executivo, Parte, Bela Vista, São Paulo, SP, regida por Estatuto Social poderá a Sociedade 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 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

#### 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.

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

Aplicações/Rating	AAA	Total
Valor justo por meio do resultado (VJR)	2.494	1.373
Título de renda fixa privado	322	382
Título de renda fixa público	2.172	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.

	2025	2024
Depósitos bancários de curto prazo	2	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### 5 Aplicações financeiras

##### a. Resumo da classificação das aplicações

	2025	2024
Valor justo por meio do resultado (VJR)		
Títulos de renda fixa - Fundos de investimento - Exclusivo ...	2.494	1.373
<b>Total</b>	<b>2.494</b>	<b>1.373</b>

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.

					2025		
	1 a 30 dias	31 a 180 dias	181 a 360 dias	Acima de 360 dias	Valor contábil/Valor justo	Valor Atualizado	Ajuste a valor justo
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>							
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	17	2.155	2.172	2.172	-
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissadas	322	-	-	-	322	322	-
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>2.155</b>	<b>2.494</b>	<b>2.494</b>	<b>-</b>
<b>Valor justo por meio do resultado (VJR)</b>							
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	309	681	990	991	1
Letras Financeiras do Tesouro - Operações compromissadas	382	-	-	-	382	382	-
<b>Total</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>309</b>	<b>681</b>	<b>1.372</b>	<b>1.373</b>	<b>1</b>

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Receita líquida		
Receita de incorporação	9.949	8.072
Custos das operações		
Custo de venda de imóveis	(6.427)	(5.524)
<b>Lucro bruto</b>	<b>3.522</b>	<b>2.548</b>
Despesas gerais e administrativas	(1)	(33)
Outras despesas operacionais	(690)	756
<b>Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos</b>	<b>2.831</b>	<b>3.271</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>131</b>	<b>198</b>
Receitas financeiras	149	199
Despesas financeiras	(18)	(1)
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>	<b>2.962</b>	<b>3.469</b>
Imposto de renda	(162)	(79)
Contribuição social	(87)	(44)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>2.713</b>	<b>3.346</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024
<b>Resultado do exercício</b>	<b>2.713</b>	<b>3.346</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>2.713</b>	<b>3.346</b>

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 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024
<b>Resultado do exercício</b>	<b>2.713</b>	<b>3.346</b>
<b>Ajustes para:</b>		
Depreciações e amortizações	1	12
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>2.714</b>	<b>3.358</b>

#### Variações nas contas patrimoniais (aumento)/redução:

Títulos a receber	3.231	(520)
Contas a pagar	1.009	(1.282)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>6.954</b>	<b>1.556</b>

#### Atividades de investimento

Aquisição de aplicações financeiras	(16.865)	(2.205)
Resgates de aplicações financeiras	15.744	3.222
Baixa/aquisição de investimentos	-	466
Aquisição/Baixa de imobilizado	(17.835)	(5.339)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(18.956)</b>	<b>(3.856)</b>

#### Atividades de financiamento

AFAC - Adto p/futuro aumento de capital	4.002	2.300
Aumento de capital	8.000	-
<b>Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de financiamento</b>	<b>12.002</b>	<b>2.300</b>

#### 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
<b>Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### c. Movimentação das aplicações financeiras

	2025	2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.373</b>	<b>2.390</b>
(+) Aplicações	16.865	2.205
(-) Resgates	(15.893)	(3.420)
(+) Rendimentos	149	198
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>2.494</b>	<b>1.373</b>

#### 6 Patrimônio líquido

**Capital social**  
Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Sociedade de R\$ 55.929.756 está dividido em 55.929.756 ações ordinárias, nominativas escriturais sem valor nominal, totalmente subscritas, das quais 28.850.443 integralizadas e 27.079.313 a serem integralizadas.

	2025	2024
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade ações ON</b>	<b>Quantidade Ações ON</b>
BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.	55.929.756	55.929.756
<b>Total</b>	<b>55.929.756</b>	<b>55.929.756</b>

A DIRETORIA

Fernando Fernandez Netto  
Contador - CRC - 1SP234779-0

