

NK 314 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

NK 314 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. ("Empresa"), identificadas 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Cisão parcial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, em 12 de junho de 2024 foi aprovada a cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. A reorganização consistiu na cisão dos Ativos (R\$ 658.101), Certificado de Recebíveis Imobiliários (R\$ 549.640) e Capital Social (R\$ 108.461).

A operação teve como objetivo a reorganização administrativa, operacional, financeira e jurídica dos negócios das Companhias, visando otimizar sua estrutura e permitir que o acionista (BWP Fundo de Investimento Imobiliário) possa realocar tais ativos e passivos cindidos com maior eficiência.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a relevância dos valores, e a transferência de responsabilidades para a companhia.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros o abaixo:

- Análise da documentação suporte pertinente a cisão parcial entre Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. e NK 314 empreendimentos e participações S.A.;
- Confirmação de saldos com instituições financeiras;
- Leitura dos contratos e recálculo dos empréstimos;
- Avaliação da correta segregação entre curto e longo prazo;
- Análise do cumprimento ou não dos covenants financeiros e não financeiros.

Com base nos procedimentos de auditoria executados e nos resultados obtidos, consideramos apropriada a atual contabilização da cisão parcial e classificação dos empréstimos.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis da Sociedade relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outros auditores independentes. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos o julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2025.

NK 314 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas	31/12/2024	31/12/2023		Notas	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	213	-	Obrigações tributárias	9	1.529	-
Contas a receber	6	4.593	-	Créditos de recebíveis imobiliários	10	1.190	-
		<u>4.806</u>	<u>-</u>			<u>2.719</u>	<u>-</u>
Não circulante				Não circulante			
Títulos e valores mobiliários	5	6.437	-	Créditos de recebíveis imobiliários	10	433.758	-
Partes relacionadas ativo	7	25.223	-			<u>433.758</u>	<u>-</u>
Propriedades para investimento	8	645.418	-				
		<u>677.078</u>	<u>-</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	11	258.461	-
				Prejuízos acumulados		(13.054)	-
						<u>245.407</u>	<u>-</u>
Total do ativo		<u><u>681.884</u></u>	<u><u>-</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>681.884</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

NK 314 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	13	11.953	-
Custo	14	(12.683)	-
Lucro bruto		(730)	-
(Despesas)/receitas operacionais			
Despesas administrativas	14	(1.074)	-
Despesas tributárias	14	(18)	-
Resultado antes do resultado financeiro		(1.822)	-
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	15	63	-
Despesas financeiras	15	(9.933)	-
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(11.692)	-
Imposto de renda e contribuição social corrente		(1.362)	-
Prejuízo do exercício		(13.054)	-
Quantidade de ações ao final do exercício		258.461	-
Prejuízos básico e diluído (em Reais)		(0,08)	-

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

NK 314 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo do exercício	(13.054)	-
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>(13.054)</u>	<u>-</u>

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

NK 314 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social Subscrito	Prejuízos acumulados	Total
Constituição da Companhia em 13/12/2023		-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		-	-	-
Aumento de capital	11	258.461	-	258.461
Prejuízo do período		-	(13.054)	(13.054)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		258.461	(13.054)	245.407

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

NK 314 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(13.054)	-
Itens que não afetam o caixa operacional:		
Depreciação de propriedade para investimento	12.683	-
Encargos financeiros	24.402	-
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(61)	-
	<u>23.970</u>	<u>-</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Aumento/(diminuição) dos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	(4.593)	-
Partes relacionadas ativo	(14.317)	-
Obrigações tributárias	1.529	-
Caixa gerado/(aplicado) pelas operações	<u>6.589</u>	<u>-</u>
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades operacionais	<u>6.589</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Títulos e valores mobiliários	(6.376)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(6.376)</u>	<u>-</u>
Acréscimo líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>213</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	213	-
Acréscimo líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>213</u>	<u>-</u>

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

NK 314 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A NK 314 Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 13 de dezembro de 2023, explora o ramo de atividade de incorporação imobiliária e possui um parque logístico em Extrema/MG. A Companhia tem sede na Alameda Xingu, 350 - Alphaville Centro Industrial e Empresarial/AlphaVille. Barueri - SP

Em 12 de junho de 2024 foi aprovada a cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. Em 19 de agosto de 2024, houve a rratificação do Anexo I - Ativos e Passivos que Compõem a Parcela Cindida.

Anexo I - Ativos e Passivos que Compõem a Parcela Cindida

Propriedade para investimentos	658.101
Ativos	<u>658.101</u>
Certificado de recebíveis imobiliários	549.640
Passivo	<u>549.640</u>
Capital social	108.461
Patrimônio líquido	<u><u>108.461</u></u>

A operação teve como objetivo a reorganização administrativa, operacional, financeira e jurídica dos negócios das Companhias, visando otimizar sua estrutura e permitir que o acionista (BWP Fundo de Investimento Imobiliário) possa realocar tais ativos e passivos cindidos com maior eficiência.

2. Bases de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão. A emissão das demonstrações contábeis foram autorizadas pela Diretoria em 14 de fevereiro de 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros designados e mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 06: Contas a receber (Perda Estimada para Credores de Liquidação Duvidosa);
- Nota Explicativa nº 08: Propriedade para investimento (depreciação);
- Nota Explicativa nº 3.6: Provisão para contingências (reconhecimento e mensuração: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos).

3. Principais políticas contábeis adotadas

As principais políticas contábeis utilizadas na preparação destas demonstrações estão descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados:

3.1. Instrumentos financeiros

Classificação ativo financeiro

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) Custo Amortizado (CA); (ii) Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA); ou (iii) Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no VJR somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao VJORA ou mesmo ao VJR. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros são mensurados pelo seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros - ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

Passivos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem fornecedores e outras contas a pagar e empréstimos e são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

Os ativos e passivos financeiros somente são compensados e apresentados pelo valor líquido quando existe o direito legal de compensação dos valores e haja a intenção de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

As classificações dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) estão demonstradas na Nota Explicativa nº 18.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente ou indiretamente;
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.3. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, a classificação entre ativos circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, as vincendas em até 12 meses são classificadas no ativo circulante e as demais no não circulante.

3.4. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um imóvel, localizado na cidade de Extrema/MG, que é mantido para rendimento mediante locações de espaços temporários e para valorização e não será ocupado pela Companhia.

Os imóveis estão reconhecidos a valor de custo, com vida útil estimada em 50 anos, com taxa de depreciação de 2% ao ano.

3.5. Redução ao valor recuperável (impairment)

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e de suas controladas, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável. Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.

Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de maneira *pro rata*.

3.6. Provisões para contingências

As provisões para ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de maneira confiável.

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa e seu corpo jurídico não possuem conhecimento de processos tributários, trabalhistas e cíveis.

3.7. Imposto de Renda e Contribuição Social

A apuração do lucro presumido é um regime tributário utilizado pela empresa para determinação da base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Nesse regime, a base de cálculo não corresponde ao lucro efetivo da empresa, mas a uma margem de lucro presumida, estabelecida pela legislação tributária, aplicada sobre a receita bruta auferida.

Percentual de presunção específico, variando de 1,6% a 32%. A margem de lucro presumido, assim definida, é aplicada sobre a receita bruta para apurar o valor do lucro tributável.

Com o lucro presumido determinado, a empresa aplica as alíquotas de Imposto de Renda e CSLL sobre o valor obtido. O Imposto de Renda sobre o lucro presumido é calculado à alíquota de 15%, com um adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 20.000,00 por mês. A alíquota da CSLL é de 9%, salvo exceções previstas pela legislação.

3.8. Reconhecimento de receitas e despesas

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber pelo arrendamento operação e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Sociedade transfere o controle dos bens ao cliente.

As despesas e receitas são apresentadas seguindo o regime de competência.

3.9. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores, ajustado pelos efeitos dos instrumentos que potencialmente impactariam o resultado do exercício e pela média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.10. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras	213	-
Total	213	-

Incluem aplicações financeiras realizáveis na data da aplicação ou consideradas de liquidez imediata, as quais são registradas pelos valores de custo acrescidas de rendimentos auferidos até a data do balanço.

As aplicações financeiras são representadas por aplicações automáticas e possuem vencimento em até três meses da data de aplicação, são prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valores e, por essas razões, foram consideradas como equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa.

5. Títulos e Valores Mobiliários

São representadas por valores mantidos na conta do Patrimônio Separado, cujo montante representa o Fundo de Reserva.

	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	3.077	-
Aplicações financeiras (i)	3.360	-
	6.437	-

(i) CDB DI remuneradas à taxa média de 100% do CDI, com vencimento em 12/2026.

6. Contas a receber

São representados por carteira de recebíveis oriundo de contratos de locações. Conforme mencionado na nota explicativa nº 10, a carteira é lastro do CRI emissão 372º, e devido a coobrigação a Companhia mantém os controles e registros da carteira.

	31/12/2024	31/12/2023
Aluguel a receber	4.593	-
	4.593	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abertura por vencimento dos valores:

Faixa	31/12/2024
A vencer	4.592
Total	4.592

Em 31 de dezembro de 2024, não há saldos referentes à AVP sobre as contas a receber de clientes, pois a Companhia não possui nenhum saldo a receber acima de seis meses.

Em relação à provisão para perdas estimadas a Administração avalia os saldos pendentes de recebimento acima do prazo médio de recebimento da Empresa e, considerando que não identificou saldos em aberto acima desse prazo, não há valores a serem provisionados.

7. Partes relacionadas

	31/12/2024	31/12/2023
BWP Diase (i)	25.223	-
	25.223	-

(i) Refere-se as movimentações que ocorreram no CRI emissão 372º e os recebimentos de clientes oriundo das locações dos imóveis após a cisão (conforme descrita da Nota Explicativa nº1).

8. Propriedade para investimento

Referem-se a terrenos e benfeitorias em imóveis registrados aos valores de custo de aquisição, depreciados a taxa de 2% ao ano.

Conforme mencionado na nota explicativa nº1, em 12 de junho de 2024 ocorreu uma cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. As adições do período são oriundas dessa operação:

	31/12/2023	Terrenos Adições	Benfeitorias Adições	Depreciação (2% a.a.) (-) Baixa	31/12/2024
Terreno	-	23.933	-	-	23.933
Propriedades para Investimento	-	-	634.168	-	634.168
(-) Depreciação	-	-	-	(12.683)	(12.683)
Total	-	23.933	634.168	(12.683)	645.418

As propriedades da Companhia foram avaliadas com base em laudo técnico elaborado por um avaliador técnico especializado.

NK 314 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O avaliador considerou o método da capitalização da renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas receitas e despesas para operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado, além de outras premissas e particularidades do imóvel.

Após a avaliação, não foram identificados indícios de impairment nas propriedades para investimentos.

As propriedades foram avaliadas pelo valor justo de R\$ 790.800.

9. Obrigações tributárias

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRPJ	1.000	-
CSLL	362	-
PIS	29	-
COFINS	134	-
CSRF	3	-
IRRF	1	-
	<u>1.529</u>	<u>-</u>

10. Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Conforme mencionado na nota explicativa nº1, em 12 de junho de 2024 ocorreu uma cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. As adições do período são oriundas dessa operação:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa de juros</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Créditos de recebíveis imobiliários - 1ª série	26/02/2044	CDI + 2,10% a.a	373.748	-
Créditos de recebíveis imobiliários - 2ª série	26/04/2044	IPCA + 8,00% a.a	61.200	-
			<u>434.948</u>	<u>-</u>
Circulante			1.190	-
Não circulante			433.758	-

(i) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são representados pela 372ª emissão da 1ª e 2ª da True Securitizadora S.A

Movimentação

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>Ingressos por cisão (i)</u>	<u>Ingressos</u>	<u>Juros apropriados</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2024</u>
Créditos de recebíveis imobiliários (i)	-	549.640	25.764	24.402	(164.858)	434.948
Total	<u>-</u>	<u>549.640</u>	<u>25.764</u>	<u>24.402</u>	<u>(164.858)</u>	<u>434.948</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Aging

	Vencimento	Valor
2025		1.190
2026		232
2027		229
2028 em diante		433.297
Total		434.948

Garantias

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários possuem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis lastro da operação, alienação fiduciária de ações e fundo de reserva (mencionado na Nota Explicativa nº 5 e 6).

Cláusulas contratuais restritivas

A Companhia realiza o acompanhamento das cláusulas contratuais restritivas, para garantir o cumprimento conforme o contrato.

Os covenants financeiros da emissão 372º são listados abaixo:

Caso o loan to value (LTV), definido como o valor do saldo devedor dos CRI na Data de Verificação (conforme abaixo definida) dividido pelo valor de avaliação do Imóvel, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, seja superior a:

- (a) 65% (sessenta e cinco por cento) até março de 2026;
- (b) 60% (sessenta por cento) no período entre abril de 2026 e março de 2029;
ou
- (c) 55% (cinquenta e cinco por cento) após o período descrito na alínea "b", acima.

As verificações do LTV serão realizadas a partir de 30 de abril de 2025.

11. Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 258.461, dividido em 258.461.061 ações, assim distribuídas:

Acionista	31/12/2024		
	Ações ordinárias	R\$	Percentual
BWP Fundo de Investimentos Imobiliários	108.461.061	108.461	42%
BWP Díase Empreendimentos Imobiliários S.A.	150.000.000	150.000	58%
	258.461.061	258.461	100%

NK 314 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação:

Cisão (Nota Explicativa nº 1)	108.461
AGE - 13/12/2024 (i)	150.000
Em 31 de dezembro de 2024	<u>258.461</u>

(i) Em 13 de dezembro de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no valor de R\$ 150.000, mediante emissão de 150.000 ações pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.

12. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuíveis aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações:

	31/12/2024
Prejuízo atribuível aos acionistas	(13.054)
Média ponderada de ações em circulação	158.461
Resultado básico por ação	<u>(0,08)</u>

13. Receita operacional líquida

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel	12.412	-
Impostos sobre a receita	(459)	-
Total	<u>11.953</u>	<u>-</u>

14. Custos e despesas por natureza

	31/12/2024	31/12/2023
Depreciação de propriedade para investimentos	(12.683)	-
Custo	(12.683)	-
Legais e judiciais	(70)	-
Serviços profissionais contratados	(821)	-
Contabilidade	(6)	-
Outras despesas administrativas	(3)	-
Cartório	(174)	-
Despesas administrativas	<u>(1.074)</u>	<u>-</u>
Outros impostos e taxas	(18)	-
Despesas tributárias	<u>(18)</u>	<u>-</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Resultado financeiro líquido

Receita financeira	31/12/2024	31/12/2023
Juros recebidos ou auferidos	2	-
Outras receitas financeiras	61	-
Total	<u>63</u>	<u>-</u>
Despesa financeira	31/12/2024	31/12/2024
IOF	(8)	-
Encargos financeiros (Nota Explicativa nº 10)	(9.925)	-
Total	<u>(9.933)</u>	<u>-</u>
Total resultado financeiro	<u>(9.870)</u>	<u>-</u>

16. Gestão de risco financeiro

16.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a alguns riscos financeiros: risco de taxa de juros, risco de crédito, risco de liquidez e risco operacional. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos em seu desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelos acionistas. A Administração da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

(a) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que reduzem o rendimento das aplicações financeiras ou aumentem as despesas financeiras relativas à empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia não possui dívidas com instituições financeiras na data base das demonstrações contábeis.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Companhia.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais, levando em consideração suas necessidades de caixa, a fim de atender a essas demandas operacionais.

(d) Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento do mercado. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia.

16.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O capital total é apurado por meios da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2024</u>
Créditos de recebíveis imobiliários	434.948
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(213)
Dívida Líquida	<u>434.735</u>
Patrimônio Líquido	245.407
Índice de Alavancagem	1,77

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.3. Análise de sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia, considerando o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em 10,88% a.a. e IPCA em 3,83% a.a. em dezembro de 2024. Em 31 de dezembro de 2024

Instrumento	Indexador	Risco	Exposição	Cenário 1	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	CDI	Redução	213	23	(17)	(12)	29	35
Títulos e valores mobiliários	CDI	Redução	6.437	700	(525)	(350)	875	1.051
Total dos ativos com riscos financeiros			6.650	724	(543)	(362)	904	1.085
Créditos de recebíveis imobiliários	CDI	Aumento	373.748	40.664	30.498	20.332	(50.830)	(60.996)
Créditos de recebíveis imobiliários	IPCA	Aumento	61.200	2.957	2.218	1.478	(3.696)	(4.435)
Total dos passivos com riscos financeiros			434.948	43.621	32.715	21.810	(54.526)	(65.431)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros por categoria

a) Instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia, conforme a seguir:

Ativo	Classificação	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	4	213	-
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	5	6.437	-
Contas a receber	Custo amortizado	6	4.593	-
Partes relacionadas ativo	Custo amortizado	7	25.223	-
			<u>36.466</u>	<u>-</u>
Passivo	Classificação	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações tributárias	Custo amortizado	9	1.529	-
Créditos de recebíveis imobiliários	Custo amortizado	10	434.948	-
			<u>436.477</u>	<u>-</u>

b) Hierarquia do valor justo dos ativos e passivos avaliados por meio de resultado

A Companhia classifica a mensuração do valor justo de acordo com os níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados nesta mensuração, à exceção daqueles vencíveis no curto prazo, instrumentos de patrimônio sem mercado ativo e contratos com características discricionárias em que o valor justo não pode ser mensurado confiavelmente, conforme os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2: outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares, seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente, como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos;
- Nível 3: Os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Companhia não possui instrumentos neste nível de mensuração.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram no nível hierárquico 2 e não houve reclassificações entre níveis nos períodos apresentados.

18. Evento subsequente

A Administração efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou outros assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2024.