

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
EXTREMA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidados

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidados

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidados

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. (“Empresa”), identificadas que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Estrutura de capital e dação em pagamento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$ 22.096 na controladora e R\$ 20.011 no consolidado (2023 - R\$911.701 controladora).

A variação positiva em relação a 2023 deve-se principalmente a emissão do CRI do Kinea em 2024, cuja destinação foi integral para quitação do CRI Super Extrema, e posterior cisão para a investida NK 314.

Foi assinado, também, o Instrumento de Dação em Pagamento, onde todo o saldo devedor da debênture e do CRI 250 foram convertidos em quotas do FII BWP. Com isso, as dívidas mantidas em sua maioria foram encerradas.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a relevância dos valores, e o impacto na estrutura de capital e continuidade das operações.

Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- 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;
- Discussão com a Administração sobre a estrutura de capital da Companhia;
- Análise da documentação suporte da reestruturação de capital da Companhia que ocorreu em 2024, conforme Nota Explicativa nº 2.;
- Análise da documentação suporte pertinente a cisão parcial entre Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. e NK 314 empreendimentos e participações S.A.

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas

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;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 2024.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	6.671	586	6.884	586	Fornecedores	12	16.898	16.004	16.898	16.004
Contas a receber	7	202	4.281	4.794	4.281	Obrigações tributárias	13	22.672	12.669	24.201	12.669
Adiantamento a terceiros	9	15.019	9	15.019	9	Outras contas a pagar		3.498	3.772	3.498	3.772
Outros ativos		-	870	-	870	Adiantamento de clientes		65	366	65	366
Impostos a recuperar		165	157	165	157	Créditos de recebíveis imobiliários	14	-	700.151	1.190	700.151
Partes relacionadas	8	-	1.915	-	1.915	Debêntures	15	-	186.557	-	186.557
		22.057	7.818	26.862	7.818			43.133	919.519	45.852	919.519
Não circulante						Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	6	2.543	-	8.980	-	Partes relacionadas	8	25.428	215	204	215
Partes relacionadas	8	1.368	429	1.368	429	Obrigações tributárias	13	1.021	-	1.021	-
Investimentos	10	142.424	-	-	-	Créditos de recebíveis imobiliários	14	237.414	-	671.172	-
Propriedades para investimento	11	125.342	708.660	770.760	708.660	Contingências	21	-	8.475	-	8.475
Imobilizado		2	2	2	2			263.863	8.690	672.397	8.690
		271.679	709.091	781.110	709.091	Patrimônio líquido					
						Capital social	17	239.901	10	239.901	10
						Prejuízos acumulados		(253.161)	(211.310)	(253.161)	(211.310)
								(13.260)	(211.300)	(13.260)	(211.300)
						Participação de não controladores		-	-	102.983	-
						Total do patrimônio líquido				89.723	(211.300)
								(13.260)	(211.300)	89.723	(211.300)
Total do ativo		293.736	716.909	807.972	716.909	Total do passivo e patrimônio líquido		293.736	716.909	807.972	716.909

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

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	18	31.040	42.133	42.994	42.133
Custo	19	-	(13.125)	(12.683)	(13.125)
Lucro bruto		31.040	29.008	30.311	29.008
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas	19	(16.403)	(6.578)	(17.477)	(6.578)
Despesas comerciais	19	(1.246)	-	(1.246)	-
Despesas tributárias	19	(412)	(57)	(430)	(57)
Resultado com equivalência patrimonial	10	(7.965)	-	-	-
Outros resultados em investimentos		390	-	389	-
Outras despesas e receitas	19	-	(83.823)	-	(83.823)
Resultado antes do resultado financeiro		5.404	(61.450)	11.547	(61.450)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	169	12	232	12
Despesas financeiras	20	(47.424)	(103.695)	(57.356)	(103.695)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(41.851)	(165.133)	(45.577)	(165.133)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	(1.362)	-
Prejuízo do exercício		(41.851)	(165.133)	(46.939)	(165.133)
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		-	-	(41.851)	(165.133)
Acionistas não controladores		-	-	(5.088)	-
Prejuízo do exercício		-	-	(46.939)	(165.133)
Quantidade de ações ao final do exercício		239.901	10.000	239.901	10.000
Prejuízos básico e diluído (em Reais)		(174)	(16.513)	(196)	(16.513)

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

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício	(41.851)	(165.133)	(46.939)	(165.133)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>(41.851)</u>	<u>(165.133)</u>	<u>(46.939)</u>	<u>(165.133)</u>

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

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

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

	Notas	Capital Social		Total do patrimônio líquido	Não controladores Total do patrimônio líquido	Consolidado Total do patrimônio líquido
		Subscrito	Prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)		10	(46.177)	(46.167)	-	(46.167)
Prejuízo do período		-	(165.133)	(165.133)	-	(165.133)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		10	(211.310)	(211.300)	-	(211.300)
Aumento de capital	17	348.352	-	348.352	-	348.352
Redução de capital por cisão	17	(108.461)	-	(108.461)	108.461	-
Ganhos e perdas em investimentos		-	-	-	(390)	(390)
Prejuízo do período		-	(41.851)	(41.851)	(5.088)	(46.939)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		239.901	(253.161)	(13.260)	102.983	89.723

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

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(41.851)	(165.133)	(46.939)	(165.133)
Itens que não afetam o caixa operacional				
Depreciação de propriedade para investimento	-	13.125	12.683	13.125
Depreciação de propriedade para investimento - Reavaliação	4.474	-	4.474	-
Depreciação de ativos imobilizados	(1)	-	(1)	-
Resultado de equivalência patrimonial	7.965	-	-	-
Outros resultados em investimentos	(389)	-	(389)	-
Encargos financeiros	46.948	(7.040)	71.350	(7.040)
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(139)	-	(200)	-
Conversão de Debêntures	(1.174)	-	(1.174)	-
Provisão para contingências	(8.475)	8.475	(8.475)	8.475
Incorporação Logos Extrema	-	(2.621)	-	(2.621)
	<u>7.358</u>	<u>(153.194)</u>	<u>31.329</u>	<u>(153.194)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais				
Aumento/(diminuição) dos ativos operacionais				
Contas a receber	4.079	(27)	(513)	(27)
Adiantamento a terceiros	(15.010)	1.806	(15.010)	1.806
Outros ativos	870	(2.245)	870	(2.245)
Impostos a recuperar	(8)	(2)	(8)	(2)
Aumento/(diminuição) dos passivos operacionais				
Fornecedores	894	12.143	894	12.143
Obrigações tributárias	11.024	25.984	12.553	25.984
Outras contas a pagar	(274)	(331)	(274)	(331)
Participações societárias a pagar	-	(15.000)	-	(15.000)
Adiantamento de clientes	(301)	(161)	(301)	(161)
Caixa gerado/(aplicado) pelas operações	<u>8.632</u>	<u>(131.027)</u>	<u>29.540</u>	<u>(131.027)</u>
Juros pagos	(16.382)	(8.749)	(181.240)	(8.749)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades operacionais	<u>(7.750)</u>	<u>(139.776)</u>	<u>(151.700)</u>	<u>(139.776)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aportes de capital em controladas	(150.000)	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	(2.404)	-	(8.780)	-
Propriedades para investimento	(72.837)	(25.722)	(72.837)	(25.722)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(225.241)</u>	<u>(25.722)</u>	<u>(81.617)</u>	<u>(25.722)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Créditos de recebíveis imobiliários	260.992	14.458	286.755	14.458
Partes relacionadas	(21.916)	151.579	(47.140)	151.579
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	<u>239.076</u>	<u>166.037</u>	<u>239.615</u>	<u>166.037</u>
Acréscimo líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>6.085</u>	<u>539</u>	<u>6.298</u>	<u>539</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	586	47	586	47
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.671	586	6.884	586
Acréscimo líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>6.085</u>	<u>539</u>	<u>6.298</u>	<u>539</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 17 de agosto de 2020, que, explora o ramo de atividade de incorporação imobiliária atuando no desenvolvimento de um parque logístico em Extrema/MG. A Companhia tem Sede na Rua João Suekuni, nº 243, Casa A, Centro, Extrema/MG, CEP 37.640-000.

Em 03 de maio de 2021, foi aprovada a transformação da sociedade de limitada para anônima, passando a denominação social para BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. A referida transformação objetivou aprimorar a governança corporativa do grupo econômico, proporcionando ainda maior publicidade e transparência para suas informações e/ou demonstrações contábeis.

Em 12 de junho de 2024 foi aprovada a cisão parcial da Companhia com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. Em 19 de agosto de 2024, houve a rerratificação 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>108.461</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.

1.1. Participações em controladas

Em 13 de dezembro de 2024 a Companhia emitiu 150.000 ações da NK 314 Empreendimentos e Participações S.A., e dessa forma, as demonstrações financeiras de 2024 abrangem a Companhia e sua controlada (conjuntamente referidas como “Grupo”).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empresa		
NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.	58,04%	0,00%

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$ 22.096 na controladora e R\$ 20.011 no consolidado (2023 - R\$911.701 controladora).

A variação positiva deve-se principalmente a emissão do CRI do Kinea em 2024, cuja destinação foi integral para quitação do CRI Super Extrema, e posterior cisão para a investida NK 314. Na NK 314 mantivemos classificada no longo prazo dado ao fluxo de pagamentos negociado.

Além disso, foi assinado o Instrumento de Dação em Pagamento, onde todo o saldo devedor da debênture e do CRI 250 foram convertidos em quotas do FII BWP. Com isso, as dívidas mantidas em sua maioria foram encerradas, provendo um grande alívio e rebalanceamento na estrutura de capital da companhia.

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações.

3. Bases de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas foram autorizadas pela Diretoria em 14 de fevereiro de 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 07: Contas a receber (Perda Estimada para Credores de Liquidação Duvidosa);
- Nota Explicativa nº 11: Propriedade para investimento (depreciação);
- Nota Explicativa nº 21: Provisão para contingências (reconhecimento e mensuração: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos).

4. Principais políticas contábeis adotadas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.1. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 24.

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).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Investimento

Na demonstração contábil individual da Controladora, as informações contábeis da controlada são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial levantadas na mesma data-base da Companhia.

Em dezembro de 2024, a Companhia adquiriu quotas da NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.

4.5. 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 Controladora é proprietária de um imóvel, localizado na cidade de Extrema/MG, cuja projeto está em desenvolvimento e será mantido para rendimento mediante locações de espaços temporários e para valorização e não será ocupado pela Companhia.

A investida NK 314 detém propriedades, advindos da cisão (conforme mencionado na Nota Explicativa nº1), cujo projetos estão concluídos e mantidos para rendimentos mediante locações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

4.6. 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*.

4.7. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

4.8. Imposto de Renda e Contribuição Social

Lucro real

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para Imposto de Renda, e 9% sobre o lucro para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Outros aspectos

A despesa com Imposto de Renda e Contribuição Social compreende o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido correntes. O imposto corrente é reconhecido no resultado. Os impostos diferidos, advindos do ajuste de avaliação patrimonial quando aplicável são reconhecidos no patrimônio líquido. Os demais impostos diferidos são reconhecidos no resultado, quando constituídos.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação. Um ativo de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas, desde que seja provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

4.9. Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos, incluem também despesas antecipadas que devem ser apropriadas ao resultado pelo mesmo prazo dos contratos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas correntes	6.657	211	6.657	211
Aplicações financeiras	14	375	227	375
Total	<u>6.671</u>	<u>586</u>	<u>6.884</u>	<u>586</u>

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.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras possuem vencimento em até três meses da data de aplicação e são remuneradas de acordo com as respectivas taxas de depósito de curto prazo, cuja rentabilidade é de 60% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2024. 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.

6. Títulos e valores mobiliários

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas correntes	-	-	3.077	-
Aplicações financeiras (i)	2.543	-	5.903	-
	<u>2.543</u>	<u>-</u>	<u>8.980</u>	<u>-</u>

(i) CDB DI remuneradas à taxa média de 100% do CDI, com vencimento em de 09 a 12/2026.

7. Contas a receber

Os saldos da investida NK 314 são representados por carteira de recebíveis oriundo de contratos de locações.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 14, a carteira é lastro do CRI, e devido a coobrigação a Companhia mantém os controles e registros da carteira.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguel a receber	202	3.943	4.794	3.943
Condomínio a receber	-	338	-	338
	<u>202</u>	<u>4.281</u>	<u>4.794</u>	<u>4.281</u>

Abertura por vencimento dos valores:

Faixa	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
A vencer	-	4.592
Vencidos há mais de 180 dias	202	202
Total	<u>202</u>	<u>4.794</u>

A Administração não julgou necessário a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas, por tratar-se um cenário específico, cujo único cliente está ativo e cumprindo com os pagamentos de locações.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

Os principais saldos e transações com partes relacionadas estão apresentados a seguir:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BW Fortaleza	484	2.183	484	2.183
BW Diase Properties	88	77	88	77
BW Diase Business Park Alhandra	94	84	94	84
BWP Fundo de Investimentos	331	-	331	-
Associação da Inst. e dos Locatários	371	-	371	-
	<u>1.368</u>	<u>2.344</u>	<u>1.368</u>	<u>2.344</u>
Circulante	-	1.915	-	1.915
Não circulante	1.368	429	1.368	429
Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BWP Diase 1	204	215	204	215
NK 314 (i)	25.224	-	-	-
	<u>25.428</u>	<u>215</u>	<u>204</u>	<u>215</u>
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	25.428	215	204	215

As condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre as partes, não havendo cláusulas correspondentes a juros, vencimento e covenants.

- (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).

9. Adiantamento a terceiros

São representadas por adiantamento a fornecedores, cujo serviços e materiais serão alocados no projeto da Extrema - fase 2, que está em desenvolvimento. Os valores foram adiantados, em sua maioria, no 2º semestre de 2024.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	<u>15.019</u>	<u>9</u>
	<u>15.019</u>	<u>9</u>

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, esses investimentos são representados por:

<u>Investida</u>	<u>Percentual participação</u>	<u>Capital S social</u>	<u>Quantidade de quotas possuídas</u>	<u>Prejuízo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor patrimonial dos investimentos</u>
NK 314 Empreend. e Part. S.A.	58,04%	258.461	150.000	(13.054)	245.407	(7.965)	142.424

A movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2024:

<u>Investida</u>	<u>Saldo em 31/12/2023</u>	<u>Aumentos de capital</u>	<u>Distribuição de lucros</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Ganhos/perdas</u>	<u>Saldo em 31/12/2024</u>
NK 314 Empreend. e Part. S.A.	-	150.000	-	(7.965)	389	142.424

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terreno	51.892	75.755	75.825	75.755
Propriedades para Investimento (i)	67.028	657.830	701.196	657.830
(+) Juros	6.422	-	6.422	-
(-) Depreciação	-	(24.925)	(12.683)	(24.925)
Total	<u>125.342</u>	<u>708.660</u>	<u>770.760</u>	<u>708.660</u>

(i) Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui propriedades em construção no montante de R\$ 67.028 - fase 2, e R\$ 634.168 de projetos concluídos - fase 1.

Movimentação da controladora

Saldo em 31/12/2022	-
(+) Adição por incorporação Logos	609.159
(+) Adição	25.722
(+) Juros	86.904
(-) Baixa por depreciação	(13.125)
Saldo em 31/12/2023	<u>708.660</u>
(+) Adição	72.837
(-) Baixa por cisão NK	(662.577)
(+) Juros	6.422
Saldo em 31/12/2024	<u>125.342</u>

Movimentação do consolidado:

Saldo em 31/12/2022	-
(+) Adição por incorporação Logos	609.159
(+) Adição	25.722
(+) Juros	86.904
(-) Baixa por depreciação	(13.125)
Saldo em 31/12/2023	<u>708.660</u>
(+) Adição	72.837
(+) Adição por cisão NK	658.101
(+) Juros	6.422
(-) Baixa por depreciação	(12.683)
(-) Baixa por cisão NK	(662.577)
Saldo em 31/12/2024	<u>770.760</u>

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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.

As propriedades foram avaliadas pelo valor justo de R\$ 237.600 (controladora) e R\$ 1.028.400 (consolidado).

12. Fornecedores

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores nacionais	16.898	16.004
	<u>16.898</u>	<u>16.004</u>

13. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CSRF	580	518	583	518
ISS	17	3.218	17	3.218
INSS	1.763	1.671	1.763	1.671
IRPJ e CSLL (ii)	10.975	2.502	12.337	2.502
PIS e COFINS	6.466	4.639	6.629	4.639
IRRF	153	121	154	121
Parcelamento de impostos (i)	3.739	-	3.739	-
	<u>23.693</u>	<u>12.669</u>	<u>25.222</u>	<u>12.669</u>
Circulante	22.672	12.669	24.201	12.669
Não circulante	1.021	-	1.021	-

(i) 65% referem-se a parcelamentos de ISS Retidos, e 35% referem-se a CSRF, INSS e IRRF;

(ii) IRPJ e CSLL não pagos pela Logos Extrema (empresa incorporada em 2023 na BWP) no período de janeiro a outubro de 2023.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	Vencimento	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contrato de Cessão CRI 250 (i)	29/04/2024	20% a.a + 100% IPCA	-	162.969	-	162.969
Contrato de Cessão CRI 258 (ii)	19/07/2037	6,50% a.a + 100% IPCA	-	107.893	-	107.893
Contrato de Cessão CRI 291 (iii)	19/12/2037	6,50% a.a + 100% IPCA	-	107.055	-	107.055
Contrato de Cessão CRI 286 (iv)	24/05/2037	6,50% a.a + 100% IPCA	-	68.294	-	68.294
Contrato de Cessão CRI 310 (v)	20/01/2042	7,00% a.a + 100% IPCA	-	59.893	-	59.893
Contrato de Cessão CRI 008 (vi)	25/06/2042	7,00% a.a + 100% IPCA	-	54.719	-	54.719
Contrato de Cessão CRI 011 (vii)	25/07/2042	7,00% a.a + 100% IPCA	-	66.058	-	66.058
Contrato de Cessão CRI 019 (viii)	20/11/2042	7,50% a.a + 100% IPCA	-	24.527	-	24.527
Contrato de Cessão CRI 023 (ix)	20/12/2042	7,50% a.a + 100% IPCA	-	48.743	-	48.743
Contrato de Cessão CRI 372 (x)	26/02/44 - 26/04/44	2,10% a.a + CDI / 8,00% a.a + IPCA	-	-	434.948	-
Contrato de Cessão CRI 334 (xi)	25/09/29 - 25/04/44	8,45% a.a + IPCA / 8,50% a.a. IPCA	237.414	-	237.414	-
			<u>237.414</u>	<u>700.151</u>	<u>672.362</u>	<u>700.151</u>
Circulante			-	700.151	1.190	700.151
Não circulante			237.414	-	671.172	-

- (i) Em 14 de abril de 2021, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 82.500 com vencimento em 14 de abril de 2024. Em 2024 o saldo devedor foi convertido em ações do FII BWP;
- (ii) Em 30 de julho de 2021, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 99.500 com vencimento em 19 de julho de 2037. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (iii) Em 10 de novembro de 2021, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 291ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 95.857 com vencimento em 19 de dezembro de 2037. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (iv) Em 06 de outubro de 2021, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 286ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 60.668 com vencimento em 24 de maio de 2037. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (v) Em 14 de fevereiro de 2022, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 310ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 55.680 com vencimento em 20 de janeiro de 2042. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (vi) Em 28 de junho de 2022, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 51.131 com vencimento em 25 de junho de 2042. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (vii) Em 02 de agosto de 2022, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 11ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 62.601 com vencimento em 25 de julho de 2042. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (viii) Em 01 de novembro de 2022, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 19ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 22.723 com vencimento em 20 de novembro de 2042. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (ix) Em 20 de dezembro de 2022, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 19ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 46.810 com vencimento em 20 de dezembro de 2042. Em 2024 foi quitado com a emissão do CRI 372 do Kinea;
- (x) Em 19 de fevereiro de 2024, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 49ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., no valor de R\$ 542.619 e R\$ 59.282 com vencimentos em 26 de fevereiro de 2044 e 26 de abril de 2044 respectivamente. Em 15 de outubro de 2024, foi aprovada a cessão para a NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. Em 04 de novembro de 2024, foi aprovada o tombamento da operação da emissora Habitasec Securitizadora S.A. para a True Securitizadora S.A., e alterado a emissão para 372ª;
- (xi) Em 20 de setembro de 2024, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 334ª emissão da True Securitizadora S.A., no valor de R\$ 32.000 e R\$ 468.000 com vencimentos em 25 de setembro de 2029 e 25 de abril de 2044 respectivamente. Até 31 de dezembro de 2024, a 2ª série havia sido liberada parcialmente - R\$ 198.980.

Movimentação Controladora

	31/12/2023	Ingressos	Juros apropriados	Cisão (i)	Pagamento/ ingresso por cessão (ii)	Conversão em capital (iii)	Amortização	31/12/2024
Contrato de Cessão CRI 250	162.969	-	-	-	-	(162.969)	-	-
Contrato de Cessão CRI 258	107.893	-	2.051	-	(108.957)	-	(987)	-
Contrato de Cessão CRI 291	107.055	-	1.894	-	(107.985)	-	(964)	-
Contrato de Cessão CRI 286	68.294	-	1.237	-	(69.027)	-	(504)	-
Contrato de Cessão CRI 310	59.893	-	1.107	-	(60.534)	-	(466)	-
Contrato de Cessão CRI 008	54.719	-	1.083	-	(55.366)	-	(436)	-
Contrato de Cessão CRI 011	66.058	-	1.308	-	(66.868)	-	(498)	-
Contrato de Cessão CRI 019	24.527	-	486	-	(24.818)	-	(195)	-
Contrato de Cessão CRI 023	48.743	-	965	-	(49.345)	-	(363)	-
Contrato de Cessão CRI 372	-	29.997	36.817	(549.640)	494.795	-	(11.969)	-
Contrato de Cessão CRI 334	-	230.992	6.422	-	-	-	-	237.414
Total	700.151	260.989	53.370	(549.640)	(48.105)	(162.969)	(16.382)	237.414

- (i) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, em 12 de junho de 2024, foi aprovada a cisão parcial dos ativos e passivos da BWP, e posterior incorporação da parcela cindida pela investida NK 314. Entre os passivos cindidos R\$ 549.640 referem-se ao CRI 372;
- (ii) No primeiro semestre de 2024, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 49ª emissão cujo parte do valor liberado, foi utilizado para quitar as demais cessões em aberto;
- (iii) No primeiro semestre de 2024 foi assinado o Instrumento de Dação em Pagamento, onde todo o saldo devedor do CRI 250 foi convertido em quotas do FII BWP.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação Consolidado

	31/12/2023	Ingressos	Juros apropriados	Cisão (i)	Pagamento/ ingresso por cessão (ii)	Conversão em capital (iii)	Amortização	31/12/2024
Contrato de Cessão CRI 250	162.969	-	-	-	-	(162.969)	-	-
Contrato de Cessão CRI 258	107.893	-	2.051	-	(108.957)	-	(987)	-
Contrato de Cessão CRI 291	107.055	-	1.894	-	(107.985)	-	(964)	-
Contrato de Cessão CRI 286	68.294	-	1.237	-	(69.027)	-	(504)	-
Contrato de Cessão CRI 310	59.893	-	1.107	-	(60.534)	-	(466)	-
Contrato de Cessão CRI 008	54.719	-	1.083	-	(55.366)	-	(436)	-
Contrato de Cessão CRI 011	66.058	-	1.308	-	(66.868)	-	(498)	-
Contrato de Cessão CRI 019	24.527	-	486	-	(24.818)	-	(195)	-
Contrato de Cessão CRI 023	48.743	-	965	-	(49.345)	-	(363)	-
Contrato de Cessão CRI 049	-	29.997	36.817	(549.640)	494.795	-	(11.969)	-
Contrato de Cessão CRI 334	-	230.992	6.422	-	-	-	-	237.414
Contrato de Cessão CRI 372 (i)	-	25.764	24.402	549.640	-	-	(164.858)	434.948
Total	700.151	286.753	77.772	-	(48.105)	(162.969)	(181.240)	672.362

Aging	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Vencimento		
2025	-	1.190
2026	1.312	1.544
2027	580	809
2028 em diante	235.522	668.819
	237.414	672.362

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 7).

Cláusulas contratuais restritivas

A Companhia realiza o acompanhamento das cláusulas contratuais restritivas, para garantir o cumprimento conforme o contrato. Os covenants financeiros estão listados abaixo:

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissão 334° (Controladora) - True Securitizadora S.A.:

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) 85% (oitenta e cinco por cento) nos 2 (dois) primeiros anos de vigência dos CRI;
- (b) 80% (oitenta por cento) no período entre o terceiro e o quinto ano de vigência dos CRI; ou
- (c) 75% (setenta e cinco por cento) após o período descrito na alínea "b", acima.

Emissão 372° (Investida NK 314) - True Securitizadora S.A.:

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 das emissões 334° e 372° serão realizadas a partir de 30 de abril de 2025.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Debêntures

	Vencimento	Taxa de juros	Controladora	
			31/12/2024	31/12/2023
Projeto Extrema Business Park	12/04/2023	20% a.a +100% IPCA	-	186.557
Total			-	186.557

Em 15 de junho de 2021, foi aprovada a emissão privada de debêntures simples por Ativos Especiais II - Fundo de investimento em direitos creditórios - não padronizado, não conversível em série única. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures no valor nominal de R\$ 1.000 (mil reais) na data de emissão, atualizada pela variação da correção do IPCA acrescida de juros de 20% ao ano.

Devido ao vencimento da dívida, em 2024 as debêntures foram convertidas em ações (vide nota explicativa 16).

16. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital subscrito é de R\$239.901 (2023 - R\$10), representado por 239.900.583 (2023 - 10.000) ações ordinárias:

Acionista	31/12/2024		
	Ações ordinárias	R\$	Percentual
BWP Fundo de Investimentos Imobiliários	239.900.583	239.901	100%
	<u>239.900.583</u>	<u>239.901</u>	<u>100%</u>
Acionista	31/12/2023		
	Ações ordinárias	R\$	Percentual
Blackwall Partners Assessoria e Participações Ltda.	5.000	5	50%
Diase Incorporadora e Administradora Ltda.	5.000	5	50%
	<u>10.000</u>	<u>10</u>	<u>100%</u>

Movimentação do capital social

31 de dezembro de 2023	10
Cisão (Nota Explicativa nº1)	(108.461)
AGE (Nota Explicativa nº 15)	348.352
31 de dezembro de 2024	<u>239.901</u>

b) Reserva legal

O Estatuto Social prevê a constituição de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 191, da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Dividendos distribuídos

É assegurado ao acionista a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do exercício ajustado na forma da lei, diminuído da parcela destinada à constituição da reserva legal.

17. 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	31/12/2023
Prejuízo atribuível aos acionistas	(41.851)	(165.133)
Média ponderada de ações em circulação	168.976	10
Resultado por ação	<u>(0,25)</u>	<u>(16.513)</u>

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel	34.871	42.654	47.283	42.654
Receita de condomínio	-	3.773	-	3.773
Vendas devolvidas/ canceladas	(605)	-	(605)	-
Impostos sobre a receita	(3.226)	(4.294)	(3.684)	(4.294)
Total	<u>31.040</u>	<u>42.133</u>	<u>42.994</u>	<u>42.133</u>

19. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depreciação de propriedade para investimentos	-	(13.125)	(12.683)	(13.125)
Custo	-	(13.125)	(12.683)	(13.125)
Serviços de consultoria e agentes fiduciários	(12.675)	(2.626)	(12.675)	(2.626)
Energia elétrica	(1.600)	-	(1.600)	-
Cartório e Certidões	(189)	-	(363)	-
Serviços jurídicos	(207)	(338)	(277)	(338)
Alugueis e condomínios	(54)	(2.183)	(54)	(2.183)
Serviços de contabilidade, financeiro e auditoria	(536)	(464)	(542)	(464)
Serviços de terceiros	(283)	(233)	(1.104)	(233)
Despesa com viagem	(137)	(399)	(137)	(399)
Outras despesas administrativas	(722)	(335)	(725)	(335)
Despesas administrativas	<u>(16.403)</u>	<u>(6.578)</u>	<u>(17.477)</u>	<u>(6.578)</u>
Comissões de vendas	(1.246)	-	(1.246)	-
Despesas comerciais	<u>(1.246)</u>	-	<u>(1.246)</u>	-
Outros impostos e taxas	(315)	(57)	(333)	(57)
Taxas municipais e estaduais	(85)	-	(85)	-
IR s/ operação bancária	(12)	-	(12)	-
Despesas tributárias	<u>(412)</u>	<u>(57)</u>	<u>(430)</u>	<u>(57)</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita financeira				
Descontos obtidos	-	10	-	10
Rendimento de aplicações financeiras	30	2	30	2
Juros recebidos ou auferidos	1	-	3	-
PIS e COFINS sobre receita financeira	(1)	(1)	(1)	(1)
Outras receitas financeiras	139	-	200	-
Total	169	11	232	11
Despesa financeira	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas bancárias	(5)	(9)	(5)	(9)
Juros pagos ou incorridos	(1.697)	(2.074)	(1.697)	(2.074)
Juros de empréstimo e encargos financeiros	(45.636)	(89.472)	(55.560)	(89.472)
Deságio de CRI	-	(12.140)	-	(12.140)
IOF	(86)	-	(94)	-
Total	47.424	(103.695)	(57.356)	(103.695)
Total resultado financeiro	(47.255)	(103.683)	(57.124)	(103.684)

21. Contingências

A Companhia durante o curso normal de seus negócios fica exposta a certas contingências e riscos que incluem processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos em discussão.

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para contingências (i)	-	8.475
	-	8.475

(i) Em 2024 o montante foi reclassificado para IRPJ e CSLL em função da natureza do saldo. Vide Nota Explicativa nº 13 ii).

Classificadas como possíveis de perda, a administração possui processos que totalizam R\$ 5.678 (2023 - R\$ 5.570)

22. Seguros

A Companhia realizou a contratação do seguro com D&O, com vigência entre 04 de setembro de 2024 a 04 de setembro de 2025. O limite máximo garantido da apólice é de R\$ 30 milhões.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Gestão de risco financeiro

23.1. 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.

(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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2024 - Consolidado

	Vencimento				Total
	Vencido	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Fornecedores	16.898	-	-	-	16.898
Obrigações tributárias	19.664	4.537	255	766	25.222
Partes relacionadas	-	204	-	-	204
Outras contas a pagar	-	3.498	-	-	3.498
Certificado de recebíveis imobiliários	-	1.190	1.544	669.628	672.362
	<u>36.562</u>	<u>9.429</u>	<u>1.799</u>	<u>670.394</u>	<u>718.184</u>

2023

	Vencimento				Total
	Vencido	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Fornecedores	16.004	-	-	-	16.004
Obrigações tributárias	12.669	-	-	-	12.669
Partes relacionadas	-	-	215	-	215
Outras contas a pagar	3.772	-	-	-	3.772
Certificado de recebíveis imobiliários	700.151	-	-	-	700.151
Debêntures	-	186.557	-	-	186.557
	<u>732.596</u>	<u>186.557</u>	<u>215</u>	<u>-</u>	<u>919.368</u>

(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.

23.2. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 e 2023 podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos de recebíveis imobiliários	237.414	700.151	672.362	700.151
Debêntures	-	186.557	-	186.557
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(6.671)	(586)	(6.884)	(586)
Dívida líquida	230.743	886.122	665.478	886.122
Patrimônio líquido	(21.689)	(211.300)	(21.689)	(211.300)
Índice de Alavancagem	(10,64)	(4,19)	(30,68)	(4,19)

23.3. 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 IPCA em 4,83% a.a. e CDI em 10,88% esa.a. em dezembro de 2024 (2023 - CDI 13,04% a.a.)

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	227	25	(19)	(13)	31	38
Títulos e valores mobiliários	CDI	Redução	8.980	977	(733)	(489)	1.221	1.466
Total dos ativos com riscos financeiros			<u>9.207</u>	<u>1.002</u>	<u>(752)</u>	<u>(502)</u>	<u>1.252</u>	<u>1.504</u>
Créditos de recebíveis imobiliários	CDI	Aumento	611.162	66.494	49.871	33.247	(83.118)	(99.742)
Créditos de recebíveis imobiliários	IPCA	Aumento	61.200	2.957	2.218	1.478	(3.696)	(4.435)
Total dos passivos com riscos financeiros			<u>672.362</u>	<u>69.451</u>	<u>52.088</u>	<u>34.726</u>	<u>(86.814)</u>	<u>(104.177)</u>

Em 31 de dezembro de 2023

Instrumento	Indexador	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	375	49	37	24	61	73
Debêntures	CDI	186.557	24.327	18.245	12.164	30.409	36.491
Créditos de recebíveis imobiliários	CDI	181.857	23.714	17.786	11.857	29.643	35.571

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros por categoria

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

Ativo	Classificação	Notas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	5	6.671	586	6.884	586
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	6	2.543	-	8.980	-
Contas a receber	Custo amortizado	7	202	4.281	4.794	4.281
Adiantamento a terceiros	Custo amortizado	9	15.019	9	15.019	9
Outros ativos	Custo amortizado		-	870	-	870
Partes relacionadas	Custo amortizado	8	1.368	-	1.368	-
			<u>25.803</u>	<u>5.746</u>	<u>37.045</u>	<u>5.746</u>
Passivo	Classificação	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	Custo amortizado	12	16.898	16.004	16.898	16.004
Obrigações tributárias	Custo amortizado	13	23.693	12.669	25.222	12.669
Outras contas a pagar	Custo amortizado		3.498	3.772	3.498	3.772
Créditos de recebíveis imobiliários	Custo amortizado	14	237.414	700.151	672.362	700.151
Debêntures	Custo amortizado	15	-	186.557	-	186.557
Partes relacionadas	Custo amortizado	8	25.428	215	204	215
			<u>306.931</u>	<u>919.368</u>	<u>718.184</u>	<u>919.368</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

25. 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.