

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
EXTREMA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

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
Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Bwp Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. ("Empresa"), identificadas que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 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 2025, 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.

Recuperabilidade das propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, a Companhia detém propriedade para investimento avaliado ao custo de aquisição, líquido da depreciação da parcela da propriedade que já está concluída. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo contábil da propriedade para investimento totalizava R\$ 282.263 mil, incluindo R\$ 84.623 mil relativo a perda por impairment do exercício.

A avaliação do valor recuperável dessa propriedade envolve elevado nível de julgamento da Administração, especialmente quanto as premissas utilizadas no laudo técnico elaborado por especialista independente.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a relevância dos valores.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Obtenção do laudo de avaliação e verificação da integridade das informações;
- Avaliação da competência, independência e objetividade do avaliador externo;
- Avaliação e razoabilidade das projeções de receitas e despesas, confrontando com contratos existentes e acordos para locações;
- Recalculo do fluxo de caixa descontado para verificação da consistência matemática;
- Recalculo de validação dos inputs para determinação da taxa de desconto e cap rate;
- Revisão da completude das divulgações requeridas pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos.

Com base nos procedimentos de auditoria executados e nos resultados obtidos, consideramos apropriada a mensuração do impairment e divulgações.

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;
- 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, 13 de fevereiro de 2026.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6	201	6.671	6.884	Fornecedores	13	12.325	16.898	16.898
Contas a receber	8	4.355	202	4.794	Obrigações tributárias	14	21.719	22.672	24.201
Adiantamento a terceiros	10	24.203	15.019	15.019	Outras contas a pagar		2.553	3.498	3.498
Impostos a recuperar		403	165	165	Adiantamento de clientes		-	65	65
		29.162	22.057	26.862	Créditos de recebíveis imobiliários	15	-	-	1.190
							36.597	43.133	45.852
Não circulante					Não circulante				
Títulos e valores mobiliários	7	8.699	2.543	8.980	Partes relacionadas	9	204	25.428	204
Partes relacionadas	9	1.022	1.368	1.368	Créditos de recebíveis imobiliários	15	536.128	237.414	671.172
Investimentos	11	-	142.424	-	Contingências	22	2.786	-	-
Propriedades para investimento	12	290.486	125.342	770.760	Obrigações tributárias	14	2.206	1.021	1.021
Imobilizado		2	2	2			541.324	263.863	672.397
		300.209	271.679	781.110	Patrimônio líquido				
					Capital social	16	249.901	239.901	239.901
					Prejuízos acumulados		(498.451)	(253.161)	(253.161)
							(248.550)	(13.260)	(13.260)
					Participação de não controladores		-	-	102.983
Total do ativo		329.371	293.736	807.972	Total do patrimônio líquido		(248.550)	(13.260)	89.723
					Total do passivo e patrimônio líquido		329.371	293.736	807.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	17	3.952	31.040	24.298	42.994
Custo	12	(708)	-	(5.993)	(12.683)
Lucro bruto		3.244	31.040	18.305	30.311
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas	18	(14.126)	(16.403)	(14.560)	(17.477)
Despesas comerciais	18	(970)	(1.246)	(970)	(1.246)
Despesas tributárias	18	(183)	(412)	(194)	(430)
Resultado com equivalência patrimonial	11	(6.508)	(7.965)	-	-
Outros resultados em investimentos	11	639	390	639	389
Outras despesas	19	(223.269)	-	(223.269)	-
Resultado antes do resultado financeiro		(241.173)	5.404	(220.049)	11.547
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	1.977	169	2.294	232
Despesas financeiras	20	(6.094)	(47.424)	(32.241)	(57.356)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(245.290)	(41.851)	(249.996)	(45.577)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	-	(1.362)
Prejuízo do exercício		<u>(245.290)</u>	<u>(41.851)</u>	<u>(249.996)</u>	<u>(46.939)</u>
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		-	-	(245.290)	(41.851)
Acionistas não controladores		-	-	(4.706)	(5.088)
Prejuízo do exercício		<u>(245.290)</u>	<u>(41.851)</u>	<u>(249.996)</u>	<u>(46.939)</u>
Quantidade de ações ao final do exercício		249.901	239.901	249.901	239.901
Prejuízos básico e diluído (em Reais)		(982)	(174)	(1.000)	(196)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(245.290)	(41.851)	(249.996)	(46.939)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>(245.290)</u>	<u>(41.851)</u>	<u>(249.996)</u>	<u>(46.939)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social Subscrito	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Não controladores Total do patrimônio líquido	Consolidado Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		10	(211.310)	(211.300)	-	(211.300)
Aumento de capital		348.352	-	348.352	-	348.352
Redução de capital por cisão		(108.461)	-	(108.461)	108.461	-
Ganhos e perdas em investimentos		-	-	-	(390)	(390)
Prejuízo do exercício		-	(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
Aumento de capital	16	10.000	-	10.000	-	10.000
Venda de investida		-	-	-	(98.277)	(98.277)
Prejuízo do exercício		-	(245.290)	(245.290)	(4.706)	(249.996)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		249.901	(498.451)	(248.550)	-	(248.550)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(245.290)	(41.851)	(46.939)
Itens que não afetam o caixa operacional:			
Depreciação de propriedade para investimento	708	-	12.683
Depreciação de propriedade para investimento - Reavaliação	-	4.474	4.474
Depreciação de ativos imobilizados	(1)	(1)	(1)
Resultado de equivalência patrimonial	6.508	7.965	-
Outros resultados em investimentos	(639)	(389)	(389)
Encargos financeiros	5.389	46.948	71.350
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(508)	(139)	(200)
Conversão de Debêntures	-	(1.174)	(1.174)
Provisão para contingências	2.786	(8.475)	(8.475)
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	135.656	-	-
Impairment sobre propriedade para investimento	84.623	-	-
	(10.768)	7.358	31.329
Variações nos ativos e passivos operacionais			
Aumento/(diminuição) dos ativos operacionais			
Contas a receber	(4.153)	4.079	(513)
Adiantamento a terceiros	(9.184)	(15.010)	(15.010)
Outros ativos	-	870	870
Impostos a recuperar	(238)	(8)	(8)
Aumento/(diminuição) dos passivos operacionais			
Fornecedores	(4.573)	894	894
Obrigações tributárias	232	11.024	12.553
Outras contas a pagar	(944)	(274)	(274)
Adiantamento de clientes	(65)	(301)	(301)
Caixa gerado/(aplicado) pelas operações	(29.693)	8.632	29.540
Juros pagos	-	(16.382)	(181.240)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades operacionais	(29.693)	(7.750)	(151.700)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aportes/ Redução de capital em controladas	898	(150.000)	-
Recebimento pela venda de investimentos	1	-	-
Títulos e valores mobiliários	(5.648)	(2.404)	(8.780)
Propriedades para investimento	(208.245)	(72.837)	(72.837)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(212.994)	(225.241)	(81.617)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Aumento de capital social	10.000	-	-
Liberações de créditos de recebíveis imobiliários	319.671	260.992	286.755
Amortizações de créditos de recebíveis imobiliários	(68.576)	-	-
Partes relacionadas	(24.878)	(21.916)	(47.140)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	236.217	239.076	239.615
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(6.470)	6.085	6.298
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.671	586	586
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	201	6.671	6.884
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(6.470)	6.085	6.298

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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.

1.1. Participações em controladas

Até 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía como sua única controlada a sociedade NK 314 Empreendimentos e Participações S.A., cujas demonstrações financeiras eram integralmente consolidadas, com participação em 58,04%.

Em 02 de junho de 2025, a companhia concluiu a venda da totalidade de sua participação societária na NK 314 Empreendimentos Societários e Participações S.A. para a empresa BWP Fundo de Investimento Imobiliário Ltda., operação que resultou na perda de controle sobre essa investida.

A partir dessa data, a Companhia não possui mais controladas e passou a apresentar exclusivamente demonstrações financeiras individuais, deixando de elaborar demonstrações consolidadas.

2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$ 7.435 (2024 - R\$21.076) passivo a descoberto de R\$ 248.550 (2024 - R\$13.260) e prejuízo de R\$ 245.290 (2024 - R\$41.851).

A Administração implementou medidas para reequilibrar sua estrutura de capital, destacando-se a renegociação de dívidas financeiras por meio de dação em pagamento, que resultou na conversão de obrigações relevantes em participação societária, reduzindo significativamente o endividamento e a pressão de liquidez. Adicionalmente, em 2025 foi contratada nova captação de longo prazo destinada à conclusão de empreendimento em desenvolvimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O projeto conta com contratos de locação já firmados para parcela relevante da área construída e expectativa de aumento gradual da ocupação após a conclusão das obras, com conseqüente melhoria na geração de caixa. Diante dessas ações e perspectivas, a Administração entende que estão presentes condições adequadas para a continuidade operacional 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 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 13 de fevereiro de 2026.

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. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em milhares de 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 exige 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 08: Contas a receber (Perda Estimada para Credores de Liquidação Duvidosa);
- Nota Explicativa nº 12: Propriedade para investimento (depreciação);
- Nota Explicativa nº 22: 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 estão descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados:

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.

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 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).

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

Até 31 de maio de 2025, na demonstração contábil individual da Controladora, as informações contábeis da controlada eram reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Em decorrência da venda da totalidade da participação societária (Nota Explicativa nº 1.1) da investida, ocorrida em junho de 2025, a Companhia não possui investimentos societários no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

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*.

Em 2025, a Companhia reconheceu perda por redução ao valor recuperável no montante de R\$ 84.623, decorrente de teste de impairment realizado com base em laudo de avaliação emitido por empresa independente especializada, que apurou valor recuperável inferior ao valor contábil do respectivo ativo. Tal perda foi reconhecida no resultado do exercício, na rubrica de outras despesas (vide nota 12).

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.

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 2025, a Companhia não possuía processos classificados como de perda provável, não havendo, portanto, provisões para contingências constituídas.

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.

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 pelos arrendamentos operacionais 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.

4.13. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das Alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e
- Alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

A Companhia adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Entidade, por três razões principais:

- A Companhia não opera em ambientes com restrições cambiais relevantes;
- A Companhia não mantém operações no exterior ou estruturas societárias que dependam de conversão complexa de demonstrações contábeis; e
- Nossos fluxos financeiros e transações em moedas estrangeiras já seguem práticas compatíveis com o tratamento previsto pela norma.

Diante disso, concluímos que as revisões introduzidas no CPC 02 (R2) não alteram a contabilização, mensuração ou divulgação das operações da Companhia, não havendo impactos relevantes nas demonstrações contábeis ou em nossos procedimentos internos.

b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRS S1 - Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 - Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas Demonstrações Contábeis.

4.14. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11 - alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam novas normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras - a nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

5. Impactos da Reforma Tributária

Reforma tributária do consumo (LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como "Reforma Tributária". O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS).

Principais Substitutos e Mudanças:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): Contribuição de âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS. Vigência a partir de 2027, com período de teste durante 2026, ocasião em que será destacado percentual nos documentos fiscais;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033;
- Imposto Seletivo (IS): Novo Tributo que tem como foco desestimular o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, carros poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027; e,
- Manutenção Restrita do IPI: O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto.

Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;
- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; e
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets).

Avaliação de impacto

A Companhia avaliou os potenciais impactos das Leis Complementares nº 214/2025 e nº 224/2025 na data-base de 31 de dezembro de 2025 e não identificou efeitos relevantes sobre suas principais estimativas contábeis, incluindo perdas esperadas de crédito, tributos a recuperar, vida útil do ativo imobilizado e provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

A Companhia mantém controle dos termos de benefícios fiscais e têm ciência de que deverão ser informados em ambiente e-Cac para comprovação de sua onerosidade e, futuramente, elegíveis para recebimento de recursos do Fundo de Compensação.

A Companhia reconhece a obrigatoriedade de entregar a DERE, novo documento fiscal instituído para viabilizar a apuração do IBS e da CBS, considerando as particularidades de setores cuja aferição não segue exclusivamente a sistemática padrão de débito e crédito. Essa declaração atende situações em que a base de cálculo do tributo não corresponde ao preço da operação, mas depende de apurações complexas envolvendo margens e controles específicos de deduções.

A Companhia não tem IR Diferido ativo de prejuízo fiscal e diferenças temporárias, não tem ágio de combinação de negócios e nem outros intangíveis com vida útil indeterminada cujas premissas teriam impacto das alterações trazidas pela LC 214/2025 e LC 224/2025 nas projeções para teste de realização dos referidos ativos.

A Companhia não espera alterações no seu modelo de negócios em resposta aos impactos da LC 215/2025 e LC 224/2025 que requeressem uma mudança na forma esperada de utilização de seus ativos fixos e investimentos, embora esperar impactos na geração de caixa e lucros futuros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Contas correntes	-	6.657	6.657
Aplicações financeiras	201	14	227
Total	201	6.671	6.884

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 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 70% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2025 (60% - 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.

7. Títulos e valores mobiliários

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

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Bancos	214	-	3.077
Aplicações financeiras (i)	8.485	2.543	5.903
	8.699	2.543	8.980

(i) CDB DI remuneradas à taxa média de 88% do CDI

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Aluguel a receber (i)	4.355	202	4.794
Contas a receber diversos (ii)	135.656	-	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (ii)	(135.656)	-	-
	4.355	202	4.794

(i) Em 2025, a Companhia passou a reconhecer contas a receber decorrentes de contratos de locação de imóveis não residenciais celebrados sob a modalidade Built to Suit, que contemplam a realização de obras de desenvolvimento e implantação de galpões logísticos, com posterior locação integral dos imóveis pela Companhia na condição de locadora.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os contratos possuem vigência de até 240 meses, contados a partir do Termo de Entrega e Aceitação dos galpões, e os valores de locação são atualizados pela variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Início do Prazo Locatício.

Em 31 de dezembro de 2025 todos os contratos encontram-se em período de carência, não havendo saldos vencidos.

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos da investida NK 314 são representados por carteira de recebíveis oriundo de contratos de locações.

Abertura por vencimento dos valores:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
A vencer	4.355	-	4.592
Aluguel a Receber	-	202	202
	<u>4.355</u>	<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

- (ii) Conforme mencionado na nota explicativa 1.1, em 02 de junho de 2025, a companhia vendeu da totalidade de sua participação societária na NK 314 Empreendimentos Societários e Participações S.A, gerando uma contraprestação no montante de R\$ 136.656.
Diante da inexistência de expectativa de realização desse crédito, foi constituída provisão para perda de crédito esperada.

9. Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Ativo			
BW Fortaleza	484	484	484
BW Diase Properties	88	88	88
BW Diase Business Park Alhandra	94	94	94
BWP Fundo de Investimentos	185	331	331
Associação da Inst. e dos Locatários	171	371	371
	<u>1.022</u>	<u>1.368</u>	<u>1.368</u>
Circulante	-	-	-
Não circulante	1.022	1.368	1.368

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Passivo			
BWP Diase 1	204	204	204
NK 314 (i)	-	25.224	-
	<u>204</u>	<u>25.428</u>	<u>204</u>
Circulante	-	-	-
Não circulante	204	25.428	204

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

(i) O saldo foi regularizado no decorrer de 2025 através de movimentações financeiras.

(iii)

10. 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.

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Adiantamentos a Fornecedores (i)	24.203	15.019	15.019
	<u>24.203</u>	<u>15.019</u>	<u>15.019</u>

(i) O aumento no saldo de adiantamentos a fornecedores reflete, principalmente, o cronograma de desembolsos antecipados relacionados às etapas de execução das obras dos galpões em desenvolvimento, em linha com a estratégia operacional da Companhia para cumprimento dos contratos de construção e futura locação dos imóveis.

11. Investimentos

O investimento na controlada NK 314 Empreendimentos e Participações S.A era avaliado pelo método de equivalência patrimonial até a data de sua alienação, ocorrida em junho de 2025. Em decorrência dessa operação o investimento foi integralmente baixado conforme demonstrado na movimentação abaixo:

Movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2025:

Investida	Saldo em 31/12/2024	Redução de capital	Alienação Investimentos (i)	Equivalência patrimonial	Ganhos/ perdas	Saldo em 31/12/2025
NK 314 Empreend. e Part. S.A.	142.424	(898)	(135.657)	(6.508)	639	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2024:

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

Em decorrência da alienação da totalidade da participação societária na investida NK, realizada de forma onerosa, a Companhia faz jus ao recebimento do montante de R\$ R\$ 135.555, a ser liquidado no prazo de até 120 dias contados da data da transação. Em 31 de dezembro de 2025, com base na avaliação da Administração e nas evidências de que há incerteza quanto à realização do crédito, foi constituída provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa sobre esse saldo.

12. 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
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Terreno	51.892	51.892	75.825
Propriedades para Investimento (i)	267.032	67.028	701.196
(+) Juros	48.652	6.422	6.422
(-) Depreciação	(690)	-	(12.683)
(-) Impairment	(84.623)	-	-
Total	282.263	125.342	770.760

(i) Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui propriedades em construção no montante de R\$ 138.918 (2024 - R\$ 67.028), e R\$ 43.492 de projetos concluídos (2024 - R\$ 0).

Movimentação da controladora:

	Valor
Saldo em 31/12/2023	708.660
(+) Adição	72.837
(-) Baixa por cisão NK	(662.577)
(+) Juros	6.422
Saldo em 31/12/2024	125.342
(+) Adição	200.004
(-) Depreciação	(690)
(+) Juros	42.230
(-) Impairment	(84.623)
Saldo em 31/12/2025	282.263

As propriedades da Companhia foram avaliadas com base em laudo técnico elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. com data base em outubro de 2025, considerando as informações contábeis levantadas até essa mesma data.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 operacionais do imóvel, descontado descontadas à taxa de desconto de 11% ao ano e taxa de capitalização (cap rate) de 9%, além de outras premissas e particularidades do imóvel.

Após a avaliação, o valor recuperável da propriedade para investimento mostrou-se inferior ao seu valor contábil, razão pelo qual a Companhia reconheceu em dezembro de 2025, perda por impairment no montante de R\$ 84.623, registrada no resultado do exercício.

13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Fornecedores nacionais	12.325	16.898	16.898
	<u>12.325</u>	<u>16.898</u>	<u>16.898</u>

14. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
CSRF	543	580	583
ISS	125	17	17
INSS	2.178	1.763	1.763
IRPJ e CSLL (ii)	10.975	10.975	12.337
PIS e COFINS	6.879	6.466	6.629
IRRF	142	153	154
Parcelamento de impostos (i)	3.083	3.739	3.739
	<u>23.925</u>	<u>23.693</u>	<u>25.222</u>
Circulante	21.719	22.672	24.201
Não circulante	2.206	1.021	1.021

(i) 50% referem-se a parcelamentos de ISS Retidos, e 50% 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.

15. Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	Vencimento	Taxa de juros	Controladora		Consolidado
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Contrato de Cessão CRI 372 (i)	26/2/20244 - 26/04/20244	2,1% a.a. + CDI / 8% A.A. + IPCA	-	-	434.948
Contrato de Cessão CRI 334 (ii)	25/09/29 - 25/04/44	8,45% a.a + IPCA / 8,50% a.a. IPCA	340.390	237.414	237.414
Contrato de Cessão CRI 481 (iii)	15/09/31 - 14/10/31	3% a.a. + 100% CDI	195.738	-	-
			<u>536.128</u>	<u>237.414</u>	<u>672,362</u>
Circulante			-	-	1.190
Não circulante			536.128	237.414	671.172

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cronograma de vencimentos

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Vencimento			
2025	-	-	1.190
2026	-	1.312	1.544
2027	-	580	809
2028 em diante	536.128	235.522	668.819
	<u>536.128</u>	<u>237.414</u>	<u>672.362</u>

- (i) 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.

- (ii) 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.

Em 20 de outubro de 2025 foi formalizada em Ata da Assembléia dos Titulares do CRI, cuja ordem foi a retirada a quantidade de 32.000 (1ª série) e 29.137 (2ª série), sendo certo que, em contrapartida ocorreu a dação em pagamento das respectivas quantidades em subscrição e integralização da classe subordinada CRI 481ª Emissão.

- (iii) Em 23 de outubro de 2025, foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série e Subordinada da 481ª emissão da Opea Securitizadora S.A., nos valores de R\$ 40.000, R\$57.453 e R\$ 70.000 respectivamente, com vencimentos das 1ª e 2ª série em 15 de setembro de 2031 e da série Subordinada em 14 de outubro de 2031.

Movimentação controladora

Descrição	31/12/2024	Ingressos	Juros	Amortização	31/12/2025
			apropriados		
Contrato de Cessão CRI 334	237.414	131.219	40.333	(68.576)	340.390
Contrato de Cessão CRI 481 (i)	-	188.452	7.286	-	195.738
Total	<u>237.414</u>	<u>319.671</u>	<u>47.619</u>	<u>(68.576)</u>	<u>536.128</u>

- (i) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 14.1, em 23 de outubro de 2025, foi aprovada emissão de contrato de cessão CRI 481. Parte dos recursos dessa emissão foi utilizada para liquidação integral da 1ª série e liquidação parcial da 2ª série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 334ª emissão, no montante de R\$ 68.576, não havendo saída de caixa

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.

Cláusulas contratuais restritivas

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

Os covenants financeiros da emissão 334ª são listados abaixo:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 dois primeiros anos de vigência;
- (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;

Os covenants financeiros da emissão 481º são listados abaixo:

Caso o loan to value (“LTV”), definido como a divisão de:

- (a) Somatória do valor do saldo devedor dos CRI Sênior e das Notas Comerciais Públicas, cujos valores tenham sido efetivamente integralizados, na Data de Verificação do LTV;
- (b) O valor de avaliação do Imóvel, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, nos termos da Cláusula abaixo, seja superior a 60% (sessenta por cento) durante toda a vigência dos CRI e das Notas Comerciais Públicas.

As verificações do LTV da emissão 481º serão realizadas a partir do 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês de dezembro de 2026.

16. Patrimônio Líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital subscrito é de R\$249.901 (2024 - R\$ 239.901), representado por 249.900.583 (2024 - 239.900.583) ações ordinárias:

Acionista	31/12/2025		
	Ações ordinárias	R\$	Percentual
BWP Fundo de Investimentos Imobiliários	249.900.583	249.901	100%
	<u>249.900.583</u>	<u>249.901</u>	<u>100%</u>
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>

16.2. 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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.3. 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.

16.4. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo atribuível aos acionistas	(242.540)	(41.851)
Média ponderada de ações em circulação	243.151	168.976
Resultado por ação	(1,00)	(0,25)

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel	4.355	34.871	26.774	47.283
Vendas devolvidas/ canceladas	-	(605)	-	(605)
Impostos sobre a receita	(403)	(3.226)	(2.476)	(3.684)
Total	3.952	31.040	24.298	42.994

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Depreciação de propriedade para investimentos	(690)	-	(5.975)	(12.683)
Custo	(690)	-	(5.975)	(12.683)
Serviços de consultoria e agentes fiduciários	(1.122)	(12.675)	(1.122)	(12.675)
Energia elétrica	-	(1.600)	-	(1.600)
Cartório e Certidões	(381)	(189)	(383)	(363)
Serviços jurídicos	(1.440)	(207)	(1.440)	(277)
Aluguéis e condomínios	-	(54)	(112)	(54)
Serviços de contabilidade, financeiro e auditoria	(429)	(536)	(481)	(542)
Serviços de terceiros	(6.306)	(283)	(6.565)	(1.104)
Despesa com viagem	(17)	(137)	(17)	(137)
Outras despesas administrativas	(4.495)	(722)	(4.504)	(725)
Despesas administrativas	(14.190)	(16.403)	(14.624)	(17.477)
Comissões de vendas	(447)	(1.246)	(447)	(1.246)
Publicidade	(523)	-	(523)	-
Despesas comerciais	(970)	(1.246)	(970)	(1.246)
Outros impostos e taxas	(99)	(315)	(110)	(333)
Taxas municipais e estaduais	-	(85)	-	(85)
IR s/ operação bancária	(84)	(12)	(84)	(12)
Despesas tributárias	(183)	(412)	(194)	(430)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Outras despesas

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Impairment (i)	(84.623)	-
Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa - Venda NK (ii)	(135.656)	-
Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa - Contas a receber	(204)	-
Provisão para contingências	(2.786)	-
Outras despesas	<u>(223.269)</u>	<u>-</u>

(i) Vide Nota Explicativa nº 12;

(ii) Vide Nota Explicativa nº 08.

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita financeira				
Descontos obtidos	402	-	402	-
Rendimento de aplicações financeiras	1.067	30	1.067	30
Juros recebidos ou auferidos	-	1	2	3
PIS e COFINS sobre receita financeira	-	(1)	-	(1)
Outras receitas financeiras	508	139	823	200
Total	<u>1.977</u>	<u>169</u>	<u>2.294</u>	<u>232</u>
Despesa financeira				
Despesas bancárias	(9)	(5)	(9)	(5)
Juros pagos ou incorridos	(605)	(1.697)	(729)	(1.697)
Juros de empréstimo e encargos financeiros	(5.389)	(45.636)	(31.409)	(55.560)
IOF	(74)	(86)	(77)	-
Outras despesas financeiras	(7)	-	(7)	(94,00)
Total	<u>(6.084)</u>	<u>(47.424)</u>	<u>(32.231)</u>	<u>(57.356)</u>
Total resultado financeiro	<u>(4.107)</u>	<u>(47.254)</u>	<u>(29.937)</u>	<u>(57.123)</u>

21. Seguros

A Companhia realizou a contratação do seguro com ao Chubbseguros, com vigência entre 14 de outubro de 2025 a 14 de outubro de 2026. O limite máximo garantido da apólice é de R\$ 30 milhões.

22. 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para contingências	<u>2.786</u>	-
	<u>2.786</u>	-

Classificadas como possíveis de perda, a administração possui processos que totalizam R\$ 7.252 (2024 - R\$ 5.678).

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

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 2025 e 2024 podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Créditos de recebíveis imobiliários	536.128	237.414	672.362
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(201)	(6.671)	(6.884)
Dívida Líquida	<u>535.927</u>	<u>230.743</u>	<u>665.478</u>
Patrimônio Líquido	(248.550)	(13.260)	(21.689)
Índice de Alavancagem	(2,16)	(17,40)	(30,68)

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).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do IPCA em 4,26% a.a. e CDI em 14,32% a.a. em dezembro de 2025 (2024 - IPCA em 4,83% e CDI 10,88% a.a.)

BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025

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	201	29	(22)	(15)	36	44
Títulos e valores mobiliários	CDI	Redução	8.699	1.246	(935)	(623)	1.558	1.869
Total dos ativos com riscos financeiros			<u>8.900</u>	<u>1.275</u>	<u>(957)</u>	<u>(638)</u>	<u>1.594</u>	<u>1.913</u>
Créditos de recebíveis imobiliários	IPCA	Aumento	340.390	14.516	10.887	7.258	(18.145)	(21.774)
Créditos de recebíveis imobiliários	CDI	Aumento	195.738	28.030	21.023	14.015	(35.038)	(42.045)
Total dos passivos com riscos financeiros			<u>536.128</u>	<u>42.546</u>	<u>31.910</u>	<u>21.273</u>	<u>(53.183)</u>	<u>(63.819)</u>

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>

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(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
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	6			
			201	6.671	6.884
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	7			
			8.699	2.543	8.980
Contas a receber	Custo amortizado	8	4.355	202	4.794
Adiantamento a terceiros	Custo amortizado	10	24.203	15.019	15.019
Partes relacionadas	Custo amortizado	9	1.022	1.368	1.368
			38.480	25.803	37.045
Passivo	Classificação	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Fornecedores	Custo amortizado	13	12.325	16.898	16.898
Obrigações tributárias	Custo amortizado	14	23.925	23.693	25.222
Outras contas a pagar	Custo amortizado		2.553	3.498	3.498
Créditos de recebíveis imobiliários	Custo amortizado	15			
			536.128	237.414	672.362
Partes relacionadas	Custo amortizado	9	204	25.428	204
			575.135	306.931	718.184

- 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 2025.