N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

BWP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.471.254/0001-54

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE

31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

BWP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BWP Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BWP Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.

Base Para Opinião

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS

Conforme descrito na nota explicativa número 1, o fundo iniciou suas atividades em 31 de janeiro de 2024, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

AÇÕES DE COMPANHIAS FECHADAS

Consideramos as ações de companhias fechadas como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que o Fundo possui saldo de R$ 346.199 mil, representando 100,04% do patrimônio líquido por esses ativos. Consequentemente, o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos dessas ações, as quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade do saldo de ações de companhias fechadas bem como da complexidade e da baixa liquidez dessas ações, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro, liquidez e valorização das ações de companhias fechadas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados e revisamos as premissas para avaliação do valor justo da companhia investida. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as ações de companhias fechadas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela

administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 12 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

BWP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.471.254/0001-54

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2024	
ATIVO	Quantidade	R$	% sobre o patrimonio líquido
CIRCULANTE		3	-
Outros valores a receber		3	-
Despesas antecipadas		3	-
NÃO CIRCULANTE		346.199	100.04
Investimento		346.199	100.04
Propriedades para investimento			
Acões de companhia sem negociacão em bolsa		346.199	100.04
BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.	348.361.544	192.662	55.67
NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.	108.461.060	153.537	44.37
TOTAL DO ATIVO		346.202	100.04
PASSIVO			
CIRCULANTE		129	0.04
Encargos a pagar		113	0.03
Despesa de taxa de administracão		113	0.03
Provisão para pagamentos a efetuar		16	0.01
Auditoria		6	-
Laudo de avaliacão		10	0.01
TOTAL DO PASSIVO		129	0.04
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		346.073	100.00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		346.202	100.04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BWP Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 53.471.254/0001-54

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado do Período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Período de 31/01/2024 a 31/12/2024
Resultado com atividade imobiliária		
Ajuste ao valor justos das ações não negociadas em bolsa	6.f	(32.745)
Resultado líquido com atividade imobiliária		**(32.745)**
Outras despesas operacionais		**(636)**
Despesas com taxa de gestão	10 e 11	(18)
Despesas com taxa de administração	10 e 11	(475)
Despesas com auditoria	11	(6)
Despesas com avaliação	11	(10)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(18)
Despesas com taxa Anbima	11	(109)
Prejuízo líquido do período		**(33.381)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BWP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.471.254/0001-54

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Notas	Cotas de investimentos subscritas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de janeiro de 2024		-	-	-
Emissão de cotas	6.b	379.454	-	**379.454**
Prejuízo do período		-	(33.381)	**(33.381)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**379.454**	**(33.381)**	**346.073**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BWP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.471.254/0001-54

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 31/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento taxa de administração	(362)
Pagamento taxa de gestão	(18)
Pagamento taxa de fiscalização CVM	(21)
Pagamento taxa Anbima	(109)
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais	**(510)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(+) Dividendos e bonificações	320
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**320**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Aplicação pela emissão de cotas	190
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**190**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 31 de janeiro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O **BWP Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução 175" e "CVM"), constituído em 12 de janeiro de 2024 e iniciou em 31 de janeiro do mesmo ano.

O prazo de duração do Fundo é indeterminado e possuí classe única de cotas.

A Classe de cota tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação dos Gestores, com o suporte da Consultoria Especializada, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), para futura alienação em:

(i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar

seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador ("Imóveis"); e/ou

(ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do FUNDO, cuja gestão e administração seja de responsabilidade dos GESTORES, conforme orientação da Consultoria Especializada, e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas do Administrador.

O Fundo destina-se a Investidores Profissionais, conforme regulamentação em vigor.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Resolução CVM nº 175/22 e na instrução nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, razões pelas quais não são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 12 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Ações sem cotação em bolsa

As companhias investidas possuem objetivo principal as atividades imobiliárias. São consideradas propriedades para investimento e registradas

inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Gerenciamento de riscos

O Fundo está sujeito a fatores de risco, destacando-se os riscos abaixo, sem prejuízo dos demais Riscos Gerais Aplicáveis ao Fundo, que se encontram detalhadamente explicitados no Regulamento do Fundo:

Risco de Mercado. Os ativos que venham a compor a Carteira, incluindo títulos de dívida pública, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados a notícias econômicas e políticas, tanto no País como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito de assuntos relevantes relacionados aos ativos e a seus respectivos emissores.

Risco de Crédito. Os títulos de dívida pública ou privada que venham a compor a Carteira estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrarem os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, assim como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de tais emissores. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição para pagar por parte de qualquer dos emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

Risco de Concentração. A Carteira poderá ficar exposta a significativa concentração dos seus recursos em um mesmo fundo de investimento, podendo aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados acima, causando volatilidade no valor das Cotas.

Risco de Liquidez. O Fundo poderá, em casos excepcionais e como resultado de condições atípicas do mercado e/ou outros fatores que causem uma diminuição ou inexistência de liquidez dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, não estar apto a efetuar pagamentos referentes às Cotas.

Risco sistêmico. A negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais

e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, inclusive das regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior, ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

5. Ações não negociadas em bolsa

Abaixo demonstração das ações registradas na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2024:

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
Ações de companhia sem negociação em bolsa		**346.199**	
BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.	348.361.544	192.662	Não aplicável
NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.	108.461.060	153.537	Não aplicável
Total		**346.199**	

Abaixo movimentação as ações registradas na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2024:

Movimentação das ações	
Saldo em 31/01/2024	**-**
Aquisição das ações (integralização em ativos)	379.264
Ajuste ao valor justo	(32.745)
Dividendos	(320)
Saldo em 31/12/2024	**346.199**

A) BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.

A BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A. ("BWP Diase") 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 BWP Diase com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.

A BWP Diase 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.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 100% das ações da BWP Diase.

A investida NK 314 detém propriedades, advindas da cisão (conforme mencionado acima), cujo projetos estão concluídos e mantidos para rendimentos mediante locações.

B) NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.

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

Em 12 de junho de 2024 foi aprovada a cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.

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.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 42% das ações da NK 314, enquanto os demais 58% são detidos pela BWP Diase.

Projeto das investidas

O Projeto BWDiase Business Park Extrema representa um empreendimento de galpões logísticos estrategicamente localizado no estado de Minas Gerais, na cidade de Extrema, às margens da Rodovia Fernão Dias. Ao ser concluído, tornar-se-á o terceiro maior galpão logístico do país, enriquecendo significativamente a região. A infraestrutura do projeto foi planejada em duas fases distintas. A primeira fase já está concluída e em pleno funcionamento. Quanto à segunda fase, a previsão é que todas as obras sejam finalizadas no início de 2026. A escolha estratégica da localização é um ponto crucial para as empresas interessadas. Sua posição geográfica em Minas Gerais, na divisa com o estado de São Paulo, a pouco mais de 100 km da capital paulista, confere acessibilidade e vantagens logísticas ímpares.

Atualização valor justo

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve aquisições de ações da companhia investidas através de integralização de ativos, totalizando o montante de R$ 379.264.

Em 23 de maio de 2024, houve a realização de laudo de avaliação da BWP Diase junto a Crowe Macro GCA Consultoria Empresarial Ltda, resultando em uma desvalorização de R$ 52.101.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo foi elaborado pela Colliers Technical Services Ltda., com base nas informações fornecidas pela Administração da BW Diase. Por se tratar da avaliação de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, empregou-se o "Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores" para a melhor representação do valor de mercado para a locação dos imóveis, além do "Método da Capitalização da Renda" para avaliação do valor de mercado para venda, no qual estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelos imóveis, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado. As taxas

de desconto utilizadas foram de 8,50% para o imóvel da Fase 1 (área construída e locada) e 10,00% para o imóvel da Fase 2 (área em construção), com fluxo projetado para 10 anos, com percentual de 8,00% para venda hipotética do imóvel ao final do período, simulando o princípio da perpetuidade. O laudo apresentou valor econômico no montante de R$ 1.028.400.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo da BWP Diase totalizou o montante de R$ 192.662 e da NK 314 o montante de R$ 153.537, gerando um resultado positivo no montante de R$ 19.356.

Movimentação das ações

	BWP Diase	NK 314	Consolidado
Saldo em 31/01/2024	-	-	-
Aquisição das ações (integralização em ativos)	379.264	-	379.264
Ajuste ao valor justo antes da Cisão	(52.101)	-	(52.101)
Baixa/Integralização por Cisão (*)	(108.461)	108.461	-
Dividendos	(320)	-	(320)
Ajuste ao valor justo após a cisão	(25.720)	45.076	19.356
Saldo em 31/12/2024	**192.662**	**153.537**	**346.199**

(*) Cisão parcial da BWP Diase Empreendimentos Imobiliário Extrema S.A. com incorporação da parcela cindida pela NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.

6. Cotas do Fundo

a) Características das cotas

As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Gestores, da Consultoria Especializada ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

O titular de cotas da classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

b) Emissão e integralização das cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000 (um milhão de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de cotas com valor unitário de emissão de R$ 1,00 (um real).

Sem prejuízo ao disposto acima, o Administrador e os Gestores, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão").

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento ou no ato que aprovar a emissão de novas cotas.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

As emissões de cotas do Fundo poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não

colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do Fundo; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e aos Gestores, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, bem como pelos Gestores de acordo com suas políticas internas de compliance.

As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 381.694,102181 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 379.454, sendo R$ 379.264 através da integralização de ativos.

c) Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve amortização e/ou resgate de cotas do Fundo.

7. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

Calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/N° 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do fundo, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não ocorreu distribuição de lucro caixa e não realizou distribuição de rendimentos.

8. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, estão apresentadas da seguinte forma:

	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Período de 31/01/2024 a 31/12/2024	230.148	906,675577	(9,33)
Em 31/01/2024 (*)	-	1.000,000000	-

(*) Início das atividades

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de ganhos futuros.

9. Serviços prestados ao Fundo

Administrador: Planner Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, responsável pela administração fiduciária.

Gestores: Capitania Capital S.A., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, Torre Norte, 3º andar – Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.793.345/0001-27, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.133, de 25 de fevereiro de 2021 ("CAPITANIA") e Vinci SPS CapitaL Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2 277, salas 1.401 e 1.402, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 16.954.358/0001-93, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com

o Ato Declaratório nº 12798, de 21 de janeiro de 2013 ("VINCI" e em conjunto com Capitania "Gestores" ou "Prestador de Serviço Essencial" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").

Consultoria Especializada: BW Diase 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 44.304.813/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, 4554, 6º andar, sala 602, Bairro Estoril, CEP 30.494-270 ("Consultoria Especializada").

10. Remuneração dos prestadores de serviços

O Administrador receberá por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): 0,21% (vinte e um centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 14 (quatorze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM;

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

A Gestora prestará ao Fundo os serviços de Gestão de Carteira, fazendo jus a uma taxa única de que engloba a remuneração por todos os serviços prestados no valor equivalente a 0,09% a.a. (nove centésimos porcento), calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal fixo de R$ 6 (seis mil reais), sendo este valor atualizado anualmente pelo IGP-M, ou em sua ausência, índice similar que venha a substituí-lo ("Taxa de Gestão").

Conforme nota nº 18, em 22 de maio de 2024 foram deliberados transferência de gestão, passando a ser zero a taxa de gestão.

A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será cobrada somente quando o Fundo realizar distribuições de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- Será considerada Taxa de Performance, somente quando a Classe realizar distribuições de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas. Tendo em vista sua natureza de contabilização de caixa, não haverá provisionamento periódico do valor devido em relação à Taxa de Performance previamente à sua efetivação, sendo certo que qualquer provisão ou impacto da Taxa de Performance no valor das Cotas acontecerá apenas mediante a efetiva distribuição de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

- As distribuições da Classe serão realizadas na seguinte ordem:

(i) primeiro, o Fundo realizará distribuições de recursos aos Cotistas mediante a amortização de suas respectivas Cotas, até que seja distribuído montante bruto correspondente a R$ 400.032.842,49 (quatrocentos milhões, trinta e dois mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta e nove centavos) ("Valor de Referência");

(ii) segundo, uma vez realizadas distribuições de recursos na forma do item (i) acima, o Fundo realizará distribuições aos Cotistas mediante a amortização de suas respectivas Cotas, até que, somada a distribuição do inciso (i) acima com este inciso, seja distribuído montante bruto suficiente para conferir aos Cotistas o montante correspondente ao

Valor de Referência, corrigido pela variação do IPCA+10,0% a.a., a partir de 17 de maio de 2024;

(iii) terceiro, por fim, após a realização das distribuições de recursos previstas nos itens (i) e (ii) acima, serão distribuídos aos Cotistas o montante correspondente a 80% do valor ainda restante aos Cotistas, cabendo à Consultoria Especializada 20% (vinte por cento) dos valores restantes.

- A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.
- Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão de Cotas: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.
- A Taxa de Performance será devida à Consultoria Especializada mesmo no caso de sua destituição, excetuadas as hipóteses de a Consultoria Especializada ser destituída em razão de (i) fraude, desvio de conduta, quebra de dever fiduciários mediante culpa, dolo, ou má-fé, mediante decisão condenatória em segunda instância e/ou violação, no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento, dos respectivos contratos de prestação de serviços e da regulamentação da CVM, conforme reconhecido em decisão proferida por autoridade governamental competente; ou (ii) condenação por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, ou (iii) impedimento para exercer, ainda que temporariamente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro procedimento similar da Consultoria Especializada (sendo as condutas definidas no tens (i) a (iv) acima doravante denominadas, em conjunto como "Justa Causa").

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 as despesas a título de taxa de administração foram no montante de R$ 475 e a título de taxa de Gestão foram no montante de R$ 18.

11. Encargos debitados ao Fundo

No período de 31 de janeiro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

	Período de 31/01/2024 a 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**230.148**	
Despesas	**(636)**	**0,28**
Despesas com taxa de gestão	(18)	0,01
Despesas com taxa de administração	(475)	0,21
Despesas com auditoria	(6)	-
Despesas com avaliação	(10)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(18)	0,01
Despesas com taxa Anbima	(109)	0,05

12. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

13. Tributação

Tributação aplicável aos Cotistas

a) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

c) Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

I. Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR

à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

II. Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou

alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

(a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

(b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

16. Custódia dos ativos em carteira

A custódio dos ativos em carteira do Fundo, estão sob responsabilidade das Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), registrados em seu estatuto social e livro de custódia de ações.

17. Partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou operações com partes relacionadas mencionadas no quadro abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 31/01/2024 a 31/12/2024				
Taxa de gestão	-	(18)	Vinci SPS Gestão de Recursos Ltda. e Capitania Capital S.A.	Gestoras
Taxa de administração	113	(475)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	**113**	**(493)**		

18. Demonstrativo do Valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	346.199	346.199
Total do Ativo	**-**	**-**	**346.199**	**346.199**

19. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 08 de fevereiro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

(i) A realização da oferta pública relativa à segunda série da emissão de Cotas Classe Única, ao valor total de R$ 349.000.000,00 (trezentos e quarenta e nove milhões de reais);

(iii) Autorizar a Administradora a adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 22 de março de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

i. Aprovam a alteração do artigo 2º do regulamento onde dispõem dos ativos previstos na carteira do Fundo, conforme redação abaixo:
"*Artigo 2º. Categoria e Composição da Carteira. O Fundo será registrado na categoria FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e seus recursos serão destinados à aplicação em sociedade com propósito imobiliário de capital aberto ou fechada, cotas de fundos de investimento restrito a fundos imobiliários, crédito privado e tesouro público. O Fundo poderá adquirir Imóveis direta ou indiretamente, ações ou cotas de sociedades de propósito específico (SPE) e títulos vinculados e/ou emitidos por empresas do setor imobiliário (CRIs) ("Ativos-Alvo").*"

ii. Aprovam a cisão parcial proposta pela BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EXTREMA S.A. ("Companhia"), inscrito no CNPJ sob o nº 38.116.234/0001-71, conforme os termos constantes no "Protocolo e Justificação da Cisão Parcial da Companhia";

iii. Ratificam a contratação, anteriormente realizada, da Macro Serviços Contábeis e Empresariais Ltda, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Lord Cockrane, nº 616, 11º andar, Ipiranga, CEP 04.213-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.763.233/0001-47, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº CRC 2SP- 046995/O-6 ("Empresa Avaliadora"), para avaliar o acervo líquido da Companhia e elaborar o Laudo de Avaliação do acervo líquido da Companhia;

iv. Aprovam o Laudo de Avaliação do acervo líquido cindido da Companhia, bem como acerca da metodologia utilizada pela Empresa Avaliadora;

v. Aprovam a incorporação pelo Fundo do acervo cindido, com relação aos ativos e passivos elencados no Laudo de Avaliação e constante no Anexo I desta Assembleia, bem como declaram ter ciência de que o processo de incorporação do acervo cindido passará pela metodologia de precificação aplicável ao Fundo, nos termos das resoluções CVM e demais disposições normativas aplicáveis.

vi. Aprovam a transferência e a realização de futuros registros e/ou averbações de transferência para o Fundo nas matrículas dos imóveis e de dívidas que integram o acervo cindido da Companhia;

vii. Autorizam a Administradora que adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas de 22 de maio de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

i. Alteração de Prestador de Serviços Essenciais do Fundo: a alteração dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, em especial o Gestor do Fundo, conforme o artigo 107, III, §5º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175"), de forma que o Gestor do Fundo passará, a partir de 20 de maio de 2024 ("Data de Transferência"), a ser gerido por: (a) CAPITANIA CAPITAL S.A., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, Torre Norte, 3º andar – Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.793.345/0001-27, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.133, de 25 de fevereiro de 2021 ("Capitania") e (b) VINCI SPS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2 277, salas 1.401 e 1.402, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.954.358/0001-93, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12798, de 21 de janeiro de 2013 ("Vinci" e em conjunto com Capitania "Novos Gestores" ou "Novo Prestador de Serviço

Essencial" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"). O Gestor atual do Fundo se compromete a entregar aos Novos Gestores até a data de 22 de maio de 2024 todo e qualquer documento e/ou informação que tenha do Fundo, incluindo informações e documentos que justificaram e embasaram a realização dos investimentos do Fundo.

ii. Alteração e Consolidação do Regulamento: a alteração e consolidação do inteiro teor do Regulamento, inclusive em decorrência das alterações descritas no item "(i)" acima, conforme Anexo I ("Novo Regulamento").

20. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a data da emissão destas demonstrações financeiras.

Planner Corretora de Valores S.A. Administradora	Dolores Aparecida de Faria Oliveira Administradora Contador CRC-1SP 110.330/O-6

***