

**NM KSM LOG Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário NM KSM LOG)**

CNPJ nº 43.011.068/0001-89

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM –
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263PH-029-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) -
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 a seguir 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos de caráter imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – De caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos em ações das companhias de capital fechado NM KSM LOG 1 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda, NM KSM LOG 2 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda e NM KSM LOG 3 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda (companhias investidas), as quais estão avaliadas pelo seu valor justo, no montante de R\$ 380.000 mil, o equivalente à 125,12% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista e último valor de negociação. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo da propriedade avaliada a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** obtivemos o balanço patrimonial das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(v)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda das ações; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações realizadas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em ações das companhias fechadas e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 administração 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas

Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)
CNPJ: 43.011.068/0001-89
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	16.797	5,53%	1.931	1,13%
Outros créditos		479	0,16%	143	0,08%
		17.276	5,69%	2.074	1,21%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (a)	380.000	125,12%	380.000	222,40%
		380.000	125,12%	380.000	222,40%
Total do ativo		397.276	130,81%	382.074	223,61%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar	16.4	289	0,10%	172	0,10%
		289	0,10%	172	0,10%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigação com ações de companhias fechadas a integralizar	5.2 (a)	93.285	30,71%	211.035	123,51%
		93.285	30,71%	211.035	123,51%
Total do passivo		93.574	30,81%	211.207	123,61%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	305.830	100,70%	305.830	178,99%
Cotas de investimento a integralizar	8.1	-	0,00%	(133.600)	-78,19%
Prejuízos acumulados		(2.128)	-0,70%	(1.363)	-0,80%
Total do patrimônio líquido		303.702	100,00%	170.867	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		397.276	130,81%	382.074	223,61%

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

NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)
CNPJ: 43.011.068/0001-89
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	-	(170)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	171
Resultado líquido de atividades imobiliárias		-	1
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.875	378
		1.875	378
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(3)	-
Taxa de administração	6 e 10	(2.494)	(1.288)
Outras despesas operacionais	10	(143)	(105)
		(2.640)	(1.393)
Prejuízo do exercício		(765)	(1.014)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	305.830	172.250
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(2,50)	(5,89)
Valor patrimonial da cota - R\$		993,04	991,97

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

NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		305.000	(223.750)	(349)	80.901
Cotas de investimentos subscritas	8.1	830	-	-	830
Cotas integralizadas	8.1		90.150		90.150
Prejuízo do exercício				(1.014)	(1.014)
Em 31 de dezembro de 2024		305.830	(133.600)	(1.363)	170.867
Cotas integralizadas	8.1	-	133.600	-	133.600
Prejuízo do exercício		-	-	(765)	(765)
Em 31 de dezembro de 2025		305.830	-	(2.128)	303.702

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

NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)
CNPJ: 43.011.068/0001-89
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.875	378
Pagamento de taxa de administração		(2.408)	(1.205)
Outros pagamentos operacionais		(114)	(99)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(337)	(87)
Caixa líquido das atividades operacionais		(984)	(1.013)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	-	609
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas		(117.750)	-
Integralização de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	-	(91.600)
Caixa líquido das atividades de investimento		(117.750)	(90.991)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	8.1	133.600	90.980
Caixa líquido das atividades de financiamento		133.600	90.980
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		14.866	(1.024)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.931	2.955
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		16.797	1.931

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

Classe única do NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG)

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O NM KSM LOG NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do NM KSM LOG Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), foi constituído em 4 de março de 2022, com prazo de 72 meses de duração prorrogável por mais 24 meses, sob forma de condomínio fechado e destinado a investidores qualificados, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 28 de dezembro de 2021 e o início de suas atividades em 03 de março de 2022.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, tendo por objeto o investimento indireto em um ou mais empreendimentos imobiliários no segmento de logística, a serem desenvolvidos, direta ou indiretamente, pelo Consultor - KSM no Estado de São Paulo ("Empreendimentos Imobiliários"), por meio da aquisição de quotas representativas do capital social de uma ou mais sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo objeto seja a participação em um ou mais Empreendimentos Imobiliários ("Ativos-Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A partir de outubro de 2025 o Fundo passou a ter suas cotas negociadas na B3, sob o ticker NMKS11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

HCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Setembro (*)	-
Outubro (*)	-
Novembro (*)	-
Dezembro	-
	1.052,11

(*) Não houve negociação

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 5.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições à remessa para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolútivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual CDB I FIC RF CP

31/12/2025	31/12/2024
16.797	1.931
16.797	1.931

Estão compostas por cotas do BTG Pactual CDB I FIC RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O fundo tem como objetivo, por meio de uma gestão ativa nos mercados de juros, com possibilidade de operações para proteção de carteira, superar a performance do CDI divulgado pela B3 S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Ações de companhias fechadas

Empresa	Existência de controle	31/12/2025				
		Quantidade de ações	no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
NM KSM LOG 1	Sim	200.000.000	100,00%	200.000	(164.905)	35.095
NM KSM LOG 2	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(85.410)	4.590
NM KSM LOG 3	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(36.400)	53.600
				380.000	(286.715)	93.285
Empresa	Existência de controle	31/12/2024				
		Quantidade de ações	no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
NM KSM LOG 1	Sim	200.000.000	100,00%	200.000	(114.305)	85.695
NM KSM LOG 2	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(45.610)	44.390
NM KSM LOG 3	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(9.050)	80.950
				380.000	(168.965)	211.035

Em 4 de março de 2022 o Fundo constituiu duas sociedades empresárias limitadas (NM KSM LOG 1 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda e NM KSM LOG 2 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda), e em 06 de março de 2023 constituiu uma O capital social de cada Sociedade é de R\$90.000, dividido em 90.000.000 de quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, integralmente detidas pelo Fundo.

As companhias são de propósito específico e tem por objeto social a prática das seguintes atividades:

- o planejamento, o desenvolvimento, o gerenciamento, a comercialização e a construção do empreendimento imobiliário ("Empreendimento") a ser desenvolvido em parte ou na totalidade dos imóveis localizados na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, sendo admitida, ainda, a possibilidade de adquirir frações ideais de referidas propriedades para fins de desenvolvimento do Empreendimento;
- a venda do Empreendimento, independentemente de seu estágio de planejamento e/ou execução, incluindo, conforme o caso, o imóvel no qual o Empreendimento está localizado, os projetos arquitetônicos, edifícios por terminar ou em construção e qualquer outro ativo a eles vinculados, móveis ou imóveis, tangíveis ou intangíveis;
- a compra, a venda, a locação e a administração de bens imóveis e do Empreendimento; e
- a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia e/ou acionista.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo constituiu uma nova sociedade empresária limitada (NM KSM LOG 3 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda). O capital social da Sociedade é de R\$90.000, dividido em 90.000.000 quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, integralmente detidas pelo Fundo, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas. Houve também o aumento do capital social da NM KSM LOG 1 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda, no montante de R\$ 110.000, mediante a criação de 110.000.000 novas quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma.

O investimento está contabilizado ao valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável os respectivos valores justos. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

Movimentação do exercício/período

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Obtinação com ações de companhias fechadas a integralizar

Integralização de ações de companhias fechadas

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Obtinação com ações de companhias fechadas a integralizar

Integralização de ações de companhias fechadas

Saldo em 31 de dezembro de 2025

180.000
108.400
91.600
380.000
(117.750)
117.750
380.000

6 Encargos taxa de administração, gestão e taxa de performance

Taxa de administração e Gestão

31/12/2025	31/12/2024
2.494	1.288
2.494	1.288

O Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas 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 da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$20, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento), à razão de 1/12 avos, caso que será devido apenas a partir da data em que as cotas da Classe forem depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado B3, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros. Será devido à gestora, pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

A Gestor e o Consultor Imobiliário fazem jus a uma taxa de performance, a partir da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga diretamente pelo Fundo à Gestora e ao Consultor Imobiliário, quando da distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas B, conforme o caso ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance é apurada em relação às Cotas Subordinadas A ou às Cotas Subordinadas B, conforme o caso, de acordo com fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

7 Política de distribuição dos resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em um determinado período pode, a critério da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no último Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo que ultrapassar o percentual de 95%, que não tenha sido distribuído como antecipação, poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser (i) distribuído no último Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto; (ii) reinvestido em Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência, admitindo-se, nas hipóteses das alíneas (ii) e (iii) acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Prejuízo do exercício
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários
Despesas operacionais pagas/não pagas
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

31/12/2025	31/12/2024
(765)	(1.014)
-	(171)
-	196
31	6
(734)	(983)

Reserva para contingência

Allowance

Depósito judicial

Retenções de 5% do rendimento

(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

-	-
-	-

Prejuízo caixa do exercício

Prejuízo caixa acumulado

(734)	(983)
(2.084)	(1.350)

Prejuízo de caixa acumulado

(734)	(983)
--------------	--------------

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos pagos no exercício

-	-
-	-
-	-

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

-	-
0,00%	0,00%
-	-

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos a integralizar
Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
305.830	305.830	305.830	305.830
-	-	(133.600)	(133.600)
305.830	305.830	172.230	172.230
1.000,00		1.000,00	

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões de cotas, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação e regulamentação aplicáveis. No caso de nova emissão de cotas realizada nos termos do Regulamento do Fundo será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que a assembleia geral que deliberar sobre a emissão das novas cotas deverá estabelecer a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os procedimentos operacionais da central depositária na qual as cotas estejam depositadas e da instituição escrituradora das cotas.

A 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 305.000 com valor unitário de R\$ 1, totalizando 305.000 cotas foi totalmente subscrita parcialmente integralizada no montante de R\$ 4.250, sendo iniciada em 28 de dezembro de 2021 e encerrada em 7 de julho de 2022. Foram subscritas 245.293 cotas de Classe A no montante de R\$ 245 e 59.707 cotas de Classe B, no montante de R\$59.707.

A 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 830.000 com valor unitário de R\$ 1, totalizando 830 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 03 de abril de 2024 e encerrada em 26 de abril de 2024.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e a deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), conforme orientação da Gestora. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se retiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes de tal aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima descrita no regulamento do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(765)	(1.014)
Patrimônio líquido inicial	170.867	80.901
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	133.600	172.230
Total das adições/deduções	133.600	172.230
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,25%	-0,40%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.494	2,26%	1.288	1,17%
Outras despesas operacionais	143	0,13%	105	0,10%
	2.637	1,02%	1.393	1,26%
	257.363		110.483	

Patrimônio Líquido médio mensal

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nsº 5.1, 6 e 12.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 da seguinte hierarquia 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		31/12/2025			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	16.797	-	16.797
	Ações de companhias fechadas	-	-	380.000	380.000
	Total do ativo	-	16.797	380.000	396.797
		31/12/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	1.931	-	1.931
	Ações de companhias fechadas	-	-	380.000	380.000
	Total do ativo	-	1.931	380.000	381.931

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, das ações de companhias fechadas e dos certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 O saldo de R\$289 (2024 - R\$ 172) na provisões e contas a pagar refere-se principalmente a taxa de administração e serviço de auditoria.

16.4 Em 17 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG" para "Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG Responsabilidade Limitada. o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 17 de junho de 2025.

16.5 Conforme publica em Termo de Apuração do procedimento de consulta formal de 21 de agosto de 2025, foi aprovado a inclusão do item 4.11 no Anexo I ao Regulamento da Classe, que passará a vigorar com a seguinte nova redação: 4.11 O GESTOR, em nome da Classe, poderá, nos termos do Art. 86, § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como "de interesse", assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

16. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *