

Demonstrações Financeiras

NK 115 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
NK 115 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NK 115 Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 à Companhia, 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 a auditorias de demonstrações financeiras 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.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 de a Companhia 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 a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



**Shape the future
with confidence**

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles 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 detecta 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 da Companhia
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

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

São Paulo, 27 de março de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', is written over a horizontal line.

David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	37.379	3.837
Contas a receber		60	93
Outros ativos		16	0
Total do ativo circulante		37.455	3.930
Não circulante			
Propriedade para investimento	5	89.589	88.805
Total do ativo não circulante		89.589	88.805
Total do ativo		127.044	92.735
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	749	0
Fornecedores		79	60
Impostos e contribuições		129	42
Valores a pagar - aquisição de imóvel	6	-	1.596
Dividendos provisionados a pagar	10	-	624
Outros passivos		21	11
Total do passivo circulante		978	2.333
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	109.391	-
Total do passivo circulante		109.391	-
Patrimônio líquido			
Capital social	10	20.400	88.400
Reserva legal		-	131
Reserva de lucros		-	1.871
Prejuízos acumulados		(3.725)	-
Total do patrimônio líquido		16.675	90.402
Total do passivo e patrimônio líquido		127.044	92.735

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	11	1.399	1.334
Custo de Operações	12	(289)	-
Lucro Bruto		<u>1.110</u>	<u>1.334</u>
Despesas gerais e administrativas	13	(120)	(429)
Lucro antes do resultado financeiro		<u>990</u>	<u>905</u>
Receitas financeiras	14	324	113
Despesas financeiras	14	(6.248)	-
Resultado financeiro líquido		<u>(5.924)</u>	<u>113</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(4.934)</u>	<u>1.018</u>
Imposto de renda e contribuição social	15	(417)	(165)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>(5.351)</u>	<u>853</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$		<u>(0,10)</u>	<u>0,01</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado abrangente
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(5.351)	853
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(5.351)</u>	<u>853</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Reserva legal	Reserva de Lucros	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		69.400	88	1.264	-	70.752
Aumento de capital social		19.000	-	-	-	19.000
Lucro do exercício		-	-	853	-	853
Constituição de reservas		-	43	(43)	-	-
Dividendo mínimo obrigatório		-	-	(203)	-	(203)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		88.400	131	1.871	-	90.402
Redução de capital	10	(68.000)	-	-	-	(68.000)
Dividendo adicionais à disposição da Assembleia	10	-	-	(376)	-	(376)
Absorção de prejuízo		-	(131)	(1.495)	1.626	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(5.351)	(5.351)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		20.400	-	-	(3.725)	16.675

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(5.351)	853
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Juros provisionados não capitalizáveis	6.119	-
Amortização custo de transação não capitalizáveis	125	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	417	-
Variações no capital circulante		
Estoques - imóveis	-	(159)
Valores pagos - aquisição galpões	(1.596)	(16.439)
Contas a receber de clientes	33	(4)
Outros ativos	(16)	-
Fornecedores	19	14
Impostos e contribuições	(330)	8
Outros passivos	10	-
Pagamento de juros	(8.822)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(5.864)	(15.727)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa (aquisição) de propriedade para investimento	(339)	-
Rendimentos de aplicações financeiras recebidos (recursos vinculados à obra)	3.080	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	(784)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento (redução) de capital social	(68.000)	19.000
Captação de empréstimos	110.712	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(1.522)	-
Pagamento de dividendos	(1.000)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	40.190	19.000
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	33.542	3.273
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	3.837	564
Saldo final do exercício	37.379	3.837
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	33.542	3.273

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A NK 115 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “NK 115”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 16 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 11 de maio de 2021 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (holding).

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Logístico” ou “Fundo”) detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 20 de maio de 2021, e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 27 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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. A Companhia considera equivalente 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. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4. Contas a receber

Valores de locação de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

Mensalmente a Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda estimada dos aluguéis. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

2.5. Propriedade para investimento

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

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de Guarulhos no estado de São Paulo, que serão mantidos para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.7. Valores a pagar - Aquisição de imóveis

Se referem à valores a pagar de aquisição de imóveis, conforme escritura pública de compra e venda do imóvel. Os valores da correção são adicionados ao valor do custo dos imóveis.

2.8. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.9. Impostos

2.9.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de competência. A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Conforme facultado pela legislação tributária, a companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.10. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.11. Resultado básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1	1
Aplicações Financeiras	37.378	3.836
Total de caixa e equivalentes de caixa	37.379	3.837

Em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa média de 96,5% (97% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário.

5. Propriedade para investimentos

A Companhia é proprietária de um imóvel no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo com área de 110.659,73 m², denominado “gleba A”, no valor de R\$72.905, pagos aos vendedores mediante pagamento à vista de R\$24.966 e o saldo restante de R\$47.939 por meio de 42 notas promissórias.

A movimentação, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é representada da seguinte forma:

	31/12/2025	31/12/2024
Edificações, instalações e outros	86.951	86.506
Obras de melhoria em andamento	2.638	2.299
	89.589	88.805

Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	31.12.2024	Adições	Baixas(a)	Depreciações e amortizações	31.12.2025
Terrenos	79.915	-	-	-	79.915
Obras em andamento	2.302	339	-	-	2.641
Juros e encargos capitalizados	6.588	445	-	-	7.033
Total	88.805	784	-	-	89.589

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo do estacionamento situado no terreno utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado, no formato nominal, classificado como valor justo de Nível III. O valor justo corresponde ao montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração.

A mensuração foi preparada por especialistas externos e considerou as características físicas do ativo, premissas e estimativas fundamentadas em informações do mercado imobiliário e em tendências macroeconômicas projetadas para um período de dez anos. A abordagem adotada está em conformidade com o CPC 46 - Valor Justo, e os imóveis são registrados pelo valor efetivamente pago, considerado representativo de seu valor justo na data da aquisição.

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Estacionamento - Parque Logístico Guarulhos II (a)	45.521	100.328	45.521	97.165
Total	45.521	100.328	45.521	97.165

(a) Área correspondente ao estacionamento localizado no terreno.

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Propriedade/empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Estacionamento - Parque Logístico Guarulhos II	45.521	-	-	-	-

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Estacionamento - Parque Logístico Guarulhos II	45.521	9%	3%	100%	2%

6. Valores a pagar - aquisição de imóvel

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$47.939 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias, no valor de R\$1.141 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

Ano	Saldo anterior	Parcelas	Valor parcela	Parcelas pagas	Juros provisionados	Montante amortizado	Saldo (R\$)	Saldo parcelas
2021	47.939	42	1.14140	5	2.266	5.883	44.322	37
2022	44.322	37	1.141.40	12	2.612	15.048	31.886	25
2023	31.886	25	1.141.40	12	1.355	15.753	17.488	13
2024	17.488	13	1.141.40	12	546	16.438	1.596	1
2025	1.596	1	1.141.40	1	-	1.596	-	-
						2025	2024	
Circulante						-	1.596	
Total						-	1.596	

Os valores de aquisições a pagar foram liquidados no exercício de 2025.

7. Partes Relacionadas

Em 1º de abril de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2025, foram registradas taxas referentes ao resultado operacional no valor de R\$34 (R\$ 38 em 31 de dezembro de 2024).

Remuneração dos Administradores

A Companhia não possui administradores estatutários remunerados diretamente, motivo pelo qual não houve pagamento de salários, pró-labore ou benefícios à Administração nos exercícios de 2025 e 2024.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025
Nota comercial - Principal	Vórtx	Bradesco	CDI	1,58%	20/06/2029	110.712
Nota comercial - Juros a pagar						749
Custos de transação amortizar						(1.321)
Saldo no final do exercício						110.140
Circulante						749
Não circulante						109.391
Total						110.140

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no respectivo exercício:

	2025
Saldo inicial	-
Captação	110.712
Custo de captação amortizados	201
Custo de captação pagos	(1.522)
Juros provisionados	9.571
Juros pagos	(8.822)
Saldo final	110.140

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	31/12/2025
2029	109.391
Total	109.391

Em 20 de junho de 2025, a Companhia realizou a emissão da 1ª Emissão de Notas comerciais pelo montante de R\$110.712, sendo que os recursos captados foram destinados para usos corporativos ordinários, pagamento de gastos e despesas de cunho imobiliário e reforço de caixa.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% da taxa DI, acrescida de spread(sobretaxa) de 1,58% ao ano, base 252 dias úteis, pagos semestralmente nos meses de dezembro e junho, e o valor principal amortizado em uma única parcela em 20 de setembro de 2029.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de Imóveis, identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, para pagamento pontual e integral das Obrigações Garantidas.

Foram oferecidas garantias representadas pela totalidade dos direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela BPG em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela BPG com terceiros oriundos da exploração do Imóvel (Cessão Fiduciária de Recebíveis), em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

Foram oferecidas como garantia a alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das ações de emissão da BPG (“Alienação Fiduciária de Ações BPG” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações NK 115 para cumprimento das Obrigações Garantidas.

Foi oferecida como garantia a Corporate Guarantee (“Garantia Pessoal Corporativa”) para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, em caso de inadimplemento total ou parcial da Emitente. Assim, até o Vencimento da Corporate Guarantee (conforme abaixo definido), responderão as (i) BSREP III BPY Hercules SUB L.P., (ii) BSREP III Hercules Sub-B L.P., (iii) BSREP III Hercules Sub-C L.P., e (iv) BSREP III Hercules Sub-D L.P., (itens (i) a (iv), em conjunto, “LPs”).

Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da Remuneração nos casos de não observância pela Emitente das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais contarão também, com um contrato de suporte de recursos, na modalidade de Equity Support Agreement (“ESA”), a ser celebrado LPs.

Em 31 de dezembro de 2025, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas (“covenants”).

9. Provisões para riscos

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

10. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$20.400 (R\$88.400 em 2024) e estava representado por 20.400.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de junho de 2025, foi aprovado pelos acionistas a redução de capital social da companhia em R\$68.000, mediante o cancelamento de 68.000.000 (sessenta e oito milhões) de ações da Companhia, sujeito ao decurso de prazo de 60 dias previsto no Artigo 174 da Lei 6.404/76, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação.

b) Distribuição de dividendos

Em 1º de agosto de 2025, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 1.000, proporcionalmente à participação societária de cada acionista. Desse montante, R\$ 624 correspondem ao dividendo mínimo obrigatório, apurado com base nos lucros de exercícios anteriores. Os R\$ 376 restantes referem-se a dividendos adicionais propostos, colocados à disposição da Assembleia Geral. A distribuição foi suportada pelos saldos disponíveis em reservas de lucros.

c) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais. Em 31 de dezembro de 2025, a companhia apresentou prejuízo de R\$5.351 (em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou lucro no exercício de R\$853).

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

d) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(5.351)	853
Média ponderada de ações ordinárias	53.878	88.400
Lucro básico e diluído por ação - R\$	(0,10)	0,01

11. Receitas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta de aluguel	1.452	1.385
PIS e COFINS	(53)	(51)
Receita líquida	<u>1.399</u>	<u>1.334</u>

12. Custo de operações

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IPTU	(255)	-
Taxa Realty	(34)	-
Total	<u>(289)</u>	<u>-</u>

13. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas com imóvel	-	(266)
Consultorias gerais e administrativas	(120)	(125)
Taxa Realty	-	(38)
Total	<u>(120)</u>	<u>(429)</u>

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

14. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento aplicação Financeira	323	113
Variação monetária	1	-
Total	<u>324</u>	<u>113</u>
Despesas Bancárias	(4)	-
Amortização de Custos de Captação	(125)	-
Juros sobre empréstimos não capitalizáveis	(6.119)	-
Despesas financeiras	<u>(6.248)</u>	<u>0</u>
Resultado Financeiro Líquido	(5.924)	113

15. Impostos de renda e contribuição social

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240 ao ano. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	(417)	(165)
Total	<u>(417)</u>	<u>(165)</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(=) Lucro antes das compensações	1.296	555
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%	10%
(=) Imposto de renda normal (15%)	(194)	(83)
(=) Imposto de renda adicional	(106)	(32)

	<u>Total</u>	<u>Total</u>
(=) Lucro antes das compensações	1.296	555
Alíquota contribuição social	9%	9%
(=) Imposto CSLL normal (9%)	(117)	(50)
Total	<u>(417)</u>	<u>(165)</u>

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. Os instrumentos financeiros da Companhia são reconhecidos e mensurados pelo custo amortizado, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

A administração dos riscos financeiros é realizada por meio da definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de risco (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

16.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu imóvel e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

16.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

16.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

<u>Categoria dos instrumentos financeiros - Custo amortizado</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Aplicações financeiras	37.378	3.387
Contas a receber de clientes	60	93
Total ativos financeiros	<u>37.438</u>	<u>3.480</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Contas a pagar	79	60
Valores a pagar - aquisição de imóveis	-	1.596
Empréstimos e financiamentos	110.140	-
Total passivos financeiros	<u>110.219</u>	<u>1.656</u>