



NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 30.495.165/0001-42)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

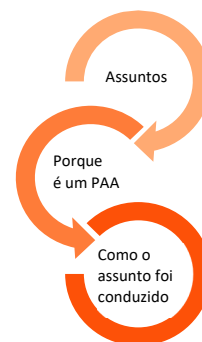
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe, 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 de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.e e 5.a)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administradora e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, na renda líquida possível de ser auferida pelas propriedades para investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 da Classe 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 continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe 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 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 de uma 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.



NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- 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 Classe.
- 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 Classe. 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 Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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.



NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026

A handwritten signature in dark ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025		2024	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		135.077	34,58%	10.529	2,38%
Caixa e Equivalentes de Caixa		132.946	34,04%	7.437	1,90%
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	132.946	34,04%	7.437	1,90%
Realização		2.131	0,54%	3.075	0,48%
Aluguéis a Receber	5.vi	2.127	0,54%	3.071	0,48%
Valores a receber		4	0,00%	4	0,00%
Despesas Antecipadas		-	0,00%	17	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	16	0,00%
Taxa ANBIMA		-	0,00%	1	0,00%
<u>Não Circulante</u>		293.787	75,22%	667.715	104,98%
Realização		12.767	3,27%	25.575	4,02%
Contas a Receber por Venda de Imóveis	5.iv	12.767	3,27%	25.575	4,02%
Propriedade para Investimento		281.020	71,95%	642.140	100,96%
Imóveis Acabados	5.ii	281.020	71,95%	642.140	100,96%
Total do Ativo		428.864	109,80%	678.244	107,36%
Passivo					
<u>Circulante</u>		4.043	1,03%	3.993	0,63%
Valores a pagar		4.043	1,03%	3.993	0,63%
Aquisição de Imóveis		3.954	1,01%	3.879	0,61%
Créditos a Identificar		42	0,01%	-	0,00%
Taxa de Administração		35	0,01%	52	0,01%
Auditoria Externa		12	0,00%	62	0,01%
<u>Não Circulante</u>		34.250	8,77%	38.204	6,01%
Aquisição de Imóveis	5.v	34.250	8,77%	38.204	6,01%
Total do Passivo		38.293	9,80%	42.197	6,64%
Patrimônio Líquido	8	390.571	100,00%	636.047	100,72%
Cotas subscritas e integralizadas		322.001	82,44%	422.001	66,35%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		508.945	130,31%	548.566	86,25%
Distribuição de rendimentos		(440.375)	-112,75%	(334.520)	-85,65%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		428.864	109,80%	678.244	107,36%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(45.729)	31.677
Resultado com venda de imóveis	5.iv	313.342	-
Custo dos estoques vendidos		(370.100)	
Aluguéis	5.vi	30.918	60.141
Resultado da Correção Monetária sobre imóveis - venda	5.iv	17.479	1.952
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	5.iii	6.825	(20.650)
Resultado com despesa com comissões		(6.396)	-
Juros da obrigação por aquisição	5.v	(6.277)	(5.415)
Manutenção de imóveis		(3.465)	(5.742)
Indenização Rescisão e multas rescisórias		(1.236)	1.417
Despesas da Operação - Cessão de Créditos MM2		(26.819)	-
Resultado da Correção Monetária sobre imóveis - compra		-	(26)
Cotas de fundos de investimento		9.223	1.127
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		9.223	1.127
Demais receitas		(1.303)	49
Reversão de provisões		(1.303)	49
Demais despesas	10	(1.812)	(1.523)
Advogados		(773)	(455)
Taxa de administração		(483)	(546)
Consultoria		(364)	(94)
Outras despesas		(192)	(428)
Resultado líquido do exercício		(39.621)	31.330
Quantidade de cotas		438.700	438.700
Resultado líquido por cota (em Reais)		(90,3146)	71,4155

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		422.001	517.236	(281.620)	657.617
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	(52.900)	(52.900)
Resultado líquido do exercício		-	31.330	-	31.330
Em 31 de dezembro de 2024		422.001	548.566	(334.520)	636.047
Amortização de principal	8.iii	(100.000)	-	-	(100.000)
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	(105.855)	(105.855)
Resultado líquido do exercício		-	(39.621)	-	(39.621)
Em 31 de dezembro de 2025		322.001	508.945	(440.375)	390.571

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	31.862	61.643
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	9.223	1.127
Advogados	(773)	(455)
Taxa de administração	(500)	(494)
Bolsa de valores	-	(18)
Despesa com comissões	(6.396)	-
Reversão de provisões operacionais	(1.303)	-
Créditos a identificar	42	-
Consultoria	(519)	(93)
Demais pagamentos	(225)	(412)
Manutenção de imóveis	(3.310)	(5.741)
Caixa líquido das atividades operacionais	28.101	55.557
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Valor recebido pela venda de imóveis	340.970	4.742
Indenização Rescisão e multas rescisórias	(1.236)	1.417
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(10.156)	(9.174)
Despesa com ativação de imóvel	(2.155)	(5.183)
Compra de imóveis - 10% restantes do imóvel MM1-G09 - Unilever	-	(3.200)
Correção monetária - compra de imóveis	-	(26)
Correção monetária - venda de imóveis	2.659	-
Cessão de Créditos - Venda MM2	(26.819)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	303.263	(11.424)
Distribuição de rendimentos	(105.855)	(52.900)
Amortização de principal	(100.000)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(205.855)	(52.900)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	125.509	(8.767)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.437	16.204
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	132.946	7.437
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	125.509	(8.767)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 30 de abril de 2018, tendo iniciados suas atividades em 30 de outubro de 2018 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada.

A classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimento de mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte e Sergipe (“Imóveis”), podendo adquirir, vender, realizar melhorias, locar e exercer efetivamente quaisquer direitos sobre os referidos Imóveis.

A classe é destinada a investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

A gestão da carteira da classe é realizada pela XP Vista Asset Management LTDA. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliário. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da classe para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

3. Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração**i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial**

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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 os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM nº 175.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários – aquisição de imóveis.

e) Propriedades para investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalente de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de investimento (i)	132.946	7.437
Total	<u>132.946</u>	<u>7.437</u>

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundo de Investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de mercado
OT Soberano Firt Ref DI LP	-	-	-	2.676	2.782,739372	7.437
XP Cash Firt RL	114.570.326	1,160527	132.946	-	-	-
Total	<u>114.570.326</u>	<u>1,160527</u>	<u>132.946</u>	<u>2.676</u>	<u>2.782,739372</u>	<u>7.437</u>

(*) Valores expressos em reais.

5. Ativos de natureza imobiliária**a) Propriedades para investimento****i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2025, a classe detém 100% de participação no empreendimento Cone Multimodal 1 (G03, G09 e G15) e 100% no Cone Plug & Play 2 (G03, G04 e áreas de apoio) que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável. (Em 31 de dezembro de 2024 a classe também detinha de 100% no Cone Multimodal 2 (G01)).

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

• Cone Multimodal 1 – MM1

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018, 20 módulos nos galpões G02 e G03 e em 18 de dezembro de 2019, 12 módulos nos galpões G09 e G15. Em dezembro de 2024 o empreendimento detido pela classe conta com 11 modais no galpão G03, 11 modais no galpão G09 e 1 modal no galpão G15, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, cujo a classe tem a participação em 55.591,67 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). O imóvel está localizado na BR-101 Sul km 96,4 nº 5.255, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 35 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

Em 29 de dezembro de 2023, a classe adquiriu 10% (dez por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 14.636, 14.637, 14.638, 14.639, 14.640, 14.641, 14.642, 14.643, 14.644, 14.645, 14.646 e 17.600, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo de Santo Agostinho (“Fração Ideal”), que correspondem aos módulos do Galpão 09 e 15 do Condomínio Logístico Multimodal 1, com área construída total de 25.583 m² (vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados), atualmente locada integralmente para a Unilever Brasil Ltda. (“Locatária”), conforme o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial datado de 09/06/2017, e seus respectivos aditamentos (“Contrato de Locação”), em modalidade atípica (Built to Suit), com vencimento em outubro de 2024. A classe possuía 90% (noventa por cento) de participação no Imóvel e com a referida aquisição passa a deter 100% (cem por cento) de participação no Imóvel.

A Fração Ideal foi adquirida pelo preço de R\$ 9.200 (nove milhões e duzentos mil reais, sendo pago à vendedora, em 29/12/2024, o valor de R\$ 6.000 (seis milhões de reais) (“Parcela à vista”) e o saldo de R\$ 3.200 (três milhões e duzentos mil reais) foi pago em 08 de maio de 2024.

Valor de aquisição	9.200
(-) Valor pago	(6.000)
Valores a pagar em 31 de dezembro 2023	3.200
(-) Valor pago	(3.200)
Valores a pagar em 31 de dezembro 2024	-

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

• Cone Multimodal 2 – MM2

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018. O empreendimento detido pela classe conta com 24 modais no total no galpão G01, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, que totalizam 110.052,89 m² de Área Bruta Locável ("ABL). O imóvel está localizado na BR-101 Sul Km 97 nº 5.205, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

• Cone Plug & Play 2 – PP2

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018, 5 módulos no galpão G04 e 4 módulos no galpão G03. Em dezembro de 2023 o empreendimento detido pela classe conta com 08 modais no galpão G03, 07 modais no galpão G04 e 02 modais de apoio Refeitório e Escritório, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, que totalizam 43.194 m² de Área Bruta Locável ("ABL). O imóvel está localizado na BR-101 Sul km 92 nº 2.220, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

ii. Imóveis acabados

Ativo	Matrícula	Endereço	Metragem m ² (2025)	Valor justo em 31/12/2025	Metragem m ² (2024)	Valor justo em 31/12/2024
MM1 - G03 - Módulo 1	14609	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.249	2.867,02	8.255
MM1 - G03 - Módulo 2	14610	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.249	2.867,02	8.255
MM1 - G03 - Módulo 3	14611	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.249	2.867,02	8.255
MM1 - G03 - Módulo 4	14612	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.599,90	7.481	2.599,90	7.486
MM1 - G03 - Módulo 5	14613	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.450	2.589,14	7.455
MM1 - G03 - Módulo 6	14614	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.450	2.589,14	7.455
MM1 - G03 - Módulo 7	14615	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.450	2.589,14	7.455
MM1 - G03 - Módulo 8	14616	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.599,90	7.481	2.599,90	7.486
MM1 - G03 - Módulo 9	14617	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.450	2.589,14	7.455

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários

S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

MM1 - G03 - Módulo 10	14618	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.695,26	7.755	2.695,26	7.760
MM1 - G03 - Módulo 11	14619	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	3.155,97	9.081	3.155,97	9.087
MM1 - G09 - Módulo 1	14636	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 2	14637	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 3	14638	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 4	14639	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 5	14640	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 6	14641	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 7	14642	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.572
MM1 - G09 - Módulo 8	14643	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.573
MM1 - G09 - Módulo 9	14644	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.573
MM1 - G09 - Módulo 10	14645	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.573
MM1 - G09 - Módulo 11	14646	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.940	2.260,04	6.573
MM1 - G15 - Módulo 1	17600	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	722,55	2.219	722,55	2.101
MM2 - G01 - Módulo 1 a 12	13377	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	53.930,00	-	53.930,00	168.700
MM2 - G01 - Módulo 13 a 24	13378	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	56.122,89	-	56.122,89	201.400
PP2 - G03 - Módulo 1 e 2	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.475,00	15.278	5.475,00	14.965
PP2 - G03 - Módulo 3	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.713,56	7.572	2.713,56	7.417
PP2 - G03 - Módulo 4 e 5	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.460,74	16.557	5.460,74	15.400
PP2 - G03 - Módulo 6	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.713,57	7.572	2.713,57	7.417
PP2 - G03 - Módulo 7 e 8	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.438,37	15.261	5.438,37	14.600
PP2 - G04 - Módulo 1 e 2	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.745,00	14.961	5.745,00	14.300
PP2 - G04 - Módulo 3	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.872,50	7.481	5.745,00	7.700
PP2 - G04 - Módulo 4	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.872,50	7.580		7.200
PP2 - G04 - Módulo 5	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.841,26	6.982	3.051,26	6.600

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

PP2 - G04 - Módulo 6 e 7	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.894,11	15.759	5.894,11	14.400
PP2 - Apoio - Escritório	17416	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	182,40	271	182,4	450
PP2 - Refeitório - Refeitório	12443	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	775,40	846	775,4	790
Total				281.020		642.140

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a classe registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 no valor de R\$ 6.825 (2024: desvalorização de R\$ 20.650).

Exercício 2025

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Avaliador	Método de avaliação
Cone Multimodal 1	out/25	9,75% - Unilever 10,25% - Fedex	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Plug & Play 2	out/25	10,25%	Colliers International	Capitalização da renda

Exercício 2024

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Avaliador	Método de avaliação
Cone Multimodal 1	Setembro/2024	9,50% - Unilever 10,00% - Fedex	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Multimodal 2	Setembro/2024	10,00%	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Plug & Play 2	Setembro/2024	10,00%	Colliers International	Capitalização da renda

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base da classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Avaliador

(1) A Colliers International, empresa contratada para 2025 e 2024, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pela classe, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), Departamento de São Paulo.

Metodologia de avaliação

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

iv. Venda de imóveis a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a classe vendeu os imóveis do Cone Multimodal 2 (Módulos 1 ao 24), localizado na BR-101 Sul km 97 nº 5.205, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

A Escritura Pública de Venda e Compra Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, em 24 de janeiro de 2025, na melhor forma de direto, em caráter ad corpus, vende os Imóveis pelo preço certo e ajustado de R\$313.350 (trezentos e treze milhões, trezentos e cinquenta mil reais).

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Preço de Venda corresponde, para fins fiscais e de registro, aos seguintes valores individualizados por matrícula: (i) Matrícula no 13.377: R\$153.553 (cento e cinquenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, cento e vinte e sete reais e noventa e seis centavos); e (ii) Matrícula no 13.378: R\$159.797 (cento e cinquenta e nove milhões, setecentos e noventa e seis mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos).

A forma de pagamento e quitação:

- (i) O valor de R\$125.340 (cento e vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta mil reais) foi pago em 24 de janeiro de 2025, por meio de transferência bancária, concomitantemente à outorga da presente Escritura (“Parcela Inicial”), e
- (ii) O valor de R\$188.010 (cento e oitenta e oito milhões e dez mil reais) será pago em 39 (trinta e nove) parcelas iguais e mensais de R\$4.821 (quatro milhões, oitocentos e vinte mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) cada, sendo que a primeira dessas parcelas terá vencimento no dia 20 (vinte) do mês seguinte ao mês da celebração desta Escritura e as demais terão vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes (“Saldo”).

Na hipótese de descumprimento das obrigações de pagamento das parcelas do Saldo do Preço de Aquisição, na forma prevista acima, a compradora ficará imediatamente sujeita, independentemente de qualquer notificação a esse respeito, ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE verificada entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, tudo calculado pro rata die, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

No Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, o Fundo, na qualidade de único credor dos Créditos Imobiliários decorrentes do Instrumento Lastro, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sob a forma integral, escritural, com garantia real imobiliária, para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 10 de dezembro de 2025.

A Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até o vencimento e/ou resgate dos CRI. Desta forma, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

curso e suas características atuais, sendo certo que eventuais alterações que afetem negativamente tais características afetarão a presente Cessão de Créditos e, consequentemente, o lastro dos CRI. Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará ao Fundo, após o atendimento das Condições Precedentes, o valor de R\$ 125.500 (cento e vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais) ("Valor da Cessão"), sendo certo que serão descontados do Valor da Cessão os valores correspondentes: (a) às despesas iniciais ao presente Contrato de Cessão ("Despesas Iniciais"), incorridas pela Cessionária com a Operação de Securitização; e (b) ao valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a classe vendeu os imóveis do Cone Multimodal 1 (Módulos 1 ao 9), localizado na BR-101 Sul km 96,4 nº 5.255, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 35 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²
Multimodal 1 - G02 - Módulo 1	14620	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.243,97
Multimodal 1 - G02 - Módulo 2	14621	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.243,97
Multimodal 1 - G02 - Módulo 3	14622	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.243,97
Multimodal 1 - G02 - Módulo 4	14623	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.322,30
Multimodal 1 - G02 - Módulo 5	14624	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.322,30
Multimodal 1 - G02 - Módulo 6	14625	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.127,75
Multimodal 1 - G02 - Módulo 7	14626	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.127,75
Multimodal 1 - G02 - Módulo 8	14627	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.127,75
Multimodal 1 - G02 - Módulo 9	14628	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.127,75

Saldo final em 2023**28.365**

Valor recebido pela venda de imóveis

(4.742)

Correção monetária - venda de imóveis

1.952

Saldo final em 2024**25.575**

Valor recebido pela venda de imóveis

(340.970)

Resultado da Correção Monetária sobre imóveis - venda

17.479

Correção monetária - venda de imóveis

(2.659)

Resultado com venda de imóveis

313.342

Saldo final em 2025**12.767**

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Aquisição de imóveis

Em 18 de dezembro de 2019, foi celebrado a escritura pública de compra e venda de imóveis com a Cone S.A. onde o Fundo se comprometeu a comprar 90% de cada um dos imóveis com as matrículas de 14.636 a 14.646 e 17.600 da Cone S.A. Pela aquisição dos imóveis, o Fundo pactuou em pagar o montante de R\$ 60.471, incidindo juros remuneratórios e atualização monetária, em 180 parcelas mensais e consecutivas a partir de 20 de janeiro de 2020 com último vencimento previsto para 18 de dezembro de 2034.

Refere-se a aquisição dos imóveis tipo galpões logísticos conforme abaixo:

- Cone Multimodal 1 – galpões G03 em 30 de outubro de 2018
- Cone Multimodal 1 – galpões G09 e G15 em 18 de dezembro de 2019
- Cone Multimodal 2 – galpão G01 em 30 de outubro de 2018
- Cone Plug & Play 2 – galpões G03 e G04 em 30 de outubro de 2018

Saldo em 31 de dezembro de 2023	45.842
(-) Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(9.174)
Juros da obrigação por aquisições	5.415
Saldo em 31 de dezembro de 2024	42.083
(-) Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(10.156)
Juros da obrigação por aquisições	6.277
Saldo em 31 de dezembro de 2025	38.204

Aquisição de imóveis	2025	2024
Faixa de Vencimento Até 1 ano	3.954	3.879
Faixa de Vencimento Após 1 ano	34.250	38.204
Total	38.204	42.083

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vi. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	3.071	4.573
(+) Receita de aluguéis	30.918	60.141
(+) Recebimento de aluguéis	(31.862)	(61.643)
Saldo final	2.127	3.071

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Faixa de vencimento	2025	2024
A vencer em 30 dias	2.127	3.071
Total (*)	2.127	3.071

(*) Os valores foram recebidos respectivamente em janeiro de 2026 e 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

6. Gerenciamento e fatores de riscos**b) Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o gerenciamento de riscos das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

c) Fatores de Risco

- **Risco de liquidez:** Os ativos que constituem a maioria da carteira de investimento da classe podem, devido às suas características e à sua limitada negociabilidade, resultar em baixa ou nenhuma liquidez durante toda a duração do investimento;
- **Risco de mercado:** Variações nas taxas de juros ou flutuações nos preços dos ativos financeiros, bem como condições políticas e econômicas incertas no Brasil e no exterior, podem afetar as taxas cruzadas e as taxas de juros, o que pode impactar negativamente o valor da carteira de investimentos da classe;
- **Risco de crédito:** Os ativos financeiros que fazem parte da carteira de investimentos da classe estão sujeitos ao risco de crédito do governo federal e das instituições financeiras que emitem títulos detidos pela classe. O não pagamento de juros e/ou capital relativo aos ativos financeiros do Fundo pode resultar em perdas para a classe e para os seus cotistas.

Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos da classe realizar operações com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora. Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve custos de emissão de cotas da classe.

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas, sempre que houver desinvestimentos, mediante prévia deliberação pelo comitê de investimentos e prévia orientação da Gestora.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da classe.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a classe amortizou o montante de R\$ 100.000 de suas cotas (2024: a classe não amortizou cotas e em 2023).

iv. Resgate

Não haverá resgate de quotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da classe ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das quotas

As Cotas poderão ser negociadas (i) nos ambientes operados pela B3 ou (ii) privadamente, desde que observadas as condições descritas abaixo e na legislação aplicável, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações deste perante a Classe no tocante à sua integralização.

vi. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro do exercício	(39.621)	31.330
(+/-) Ajuste a valor justo	19.437	20.650
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(208.269)	10.989
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	372.775	(11.432)
(+) Ajustes de receitas por competência em período anteriores realizadas financeiramente no período corrente	-	2.545
Lucro conforme regime de caixa	144.322	54.082
(=) Resultado financeiro total	144.322	54.082
Distribuição de rendimentos pagos do exercício atual	105.855	52.900
Percentual distribuído	73,35%	97,81%

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%) (**)
31 de dezembro de 2025	890,29	-6,23%
31 de dezembro de 2024	1.449.84	4,76%

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de resultados e desconsiderando a amortização de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: XP Vista Asset Management LTDA.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados a classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Advogados	773	0,15%	455	0,07%
Taxa de administração	483	0,09%	546	0,08%
Consultoria	364	0,07%	94	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	95	0,02%	34	0,01%
Auditoria externa	53	0,01%	68	0,01%
Cartório	25	0,01%	179	0,03%
Taxa de controladoria	10	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	6	0,00%	17	0,00%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	6	0,00%
Taxa de custódia	-	0,00%	124	0,02%
Total	1.812	0,35%	1.523	0,23%

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante**i. Administradora**

A classe pagará à Administradora, pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas da classe, uma taxa de administração equivalente a 0,095% (noventa e cinco milésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) mensais ("Taxa de Administração").

A taxa de administração não englobará valores referentes à taxa de gestão, considerando que o gestor não fará jus ao recebimento de qualquer remuneração em decorrência da gestão profissional da carteira da classe.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A taxa de administração será provisionada a razão 1/252 sobre o patrimônio líquido da classe em cada dia útil, pagável mensalmente, dividida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

Os valores fixos e montantes mínimos da taxa de administração serão atualizados a cada período de 12 meses a contar da data de transferência, pela variação positiva acumulada do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais e nem as despesas com contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal da classe dentre outro.

ii. Taxa de performance

Não será cobrado a taxa de performance.

iii. Custodiante

A classe pagará à Administradora, pelos serviços de custódia, incluída na taxa de administração.

11. Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12. Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, mencionada nas notas explicativa 9 e 10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTM S. A	Administradora	Taxa de administração
XP Vista Asset Management LTDA.	Gestora	Taxa de gestão

14. Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do 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 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025				31/12/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	132.946	-	132.946	-	7.437	-	7.437
Imóveis Acabados	-	-	281.020	281.020	-	-	642.140	642.140
Total do ativo	-	132.946	281.020	413.966	-	7.437	642.140	649.577

15. Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16. Atos societários

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas, 26 de março de 2026, foi deliberado o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado a ser apurado relativamente ao segundo semestre de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, conforme o caso. Caso o montante retido não seja utilizado em sua totalidade, o saldo poderá ser distribuído como resultado nos semestres posteriores.

Em 05 de abril de 2024 em ata de assembleia ordinária foi deliberado sem quaisquer restrições ou ressalvas, as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., inscrita no CNPJ/ME n.º 61.562.112/0001-20, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, os quais foram disponibilizados previamente aos cotistas, no website da Administradora e da CVM.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas, 28 de janeiro de 2025, foi deliberado o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos da classe em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado a ser apurado relativamente ao primeiro semestre de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, conforme o caso. Caso o montante retido não seja utilizado em sua totalidade, o saldo poderá ser distribuído como resultado nos semestres posteriores.

Em 07 de abril de 2025 em ata de assembleia ordinária foi deliberado sem quaisquer restrições ou ressalvas, as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes LTDA, inscrita no CNPJ/ME n.º 61.562.112/0001-20, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, os quais foram disponibilizados previamente aos cotistas, no website da Administradora e da CVM.

Em Instrumento Particular de Alteração, 17 de junho de 2025, resolve:

I. Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

- a) incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas ("Classe"). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175;
- b) alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas. Assim, no caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, que passará a ser apurado no nível da Classe, nos termos da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, sem que sejam obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência da Classe;

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

-
- c) alterar a denominação do Fundo e Classe para prever o sufixo “responsabilidade limitada”
 - d) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no Regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas do Fundo.

II. promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas; e

III. consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas, 23 de dezembro de 2025, foi deliberado o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos da classe em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado a ser apurado relativamente ao segundo semestre de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, conforme o caso. Caso o montante retido não seja utilizado em sua totalidade, o saldo poderá ser distribuído como resultado nos semestres posteriores.

17. Outros assuntos prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da CVM, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18. Eventos subsequentes

Em 09 de março de 2025 em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento resolve: Alterar algumas disposições do Capítulo denominado “Taxas e outros Encargos”, disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, considerando as inclusões e ajustes em relação seguintes itens: (a) Acesso dos valores integrantes da Taxa Global: Os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Por essa razão, será incluída a seguinte disposição: “A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].”

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07