

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstração da posição financeira	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3.e 5, a propriedade para investimento no montante de R\$ 728.246 mil que representava 92,20% do patrimônio líquido do Fundo, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de abril de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli
Contador CRC 1SP249401/O-4

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço Patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.337	0,63%	7.652	1,14%
Disponibilidade	4.a	7	0,00%	1	0,00%
Conta banco movimento		7	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimento	4.a	4.330	0,63%	7.651	1,14%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		-	0,00%	7.651	1,14%
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP		4.330	0,63%		
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realização		4.610	0,67%	3.916	0,58%
Contas a receber de aluguéis	5.a.vi	4.610	0,67%	3.911	0,58%
Reembolso de IPTU		-	0,00%	5	0,00%
Não circulante					
Propriedade para investimento		728.246	92,20%	716.113	106,27%
Imóveis acabados	5.a	633.151	92,20%	716.113	106,27%
Venda de imóveis a receber		95.095	0,00%	-	0,00%
Valores a Receber		438	0,06%	-	0,00%
Distrato	5.a.vi	438	0,06%	-	0,00%
Total do ativo		737.631	93,56%	727.681	107,99%

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço Patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		596	0,09%	527	0,08%
Aquisição de imóveis	5.a.v	496	0,07%	444	0,07%
Taxa de administração		58	0,01%	1	0,00%
Auditoria		42	0,01%	79	0,01%
Taxa de controladoria		-	0,00%	2	0,00%
Taxa de custódia		-	0,00%	1	0,00%
Não circulante					
Valores a pagar		50.301	7,32%	53.284	7,91%
Aquisição de imóveis	5.a.v	49.101	7,15%	53.284	7,91%
Acordo Venda Galpões		1.200	0,17%	-	0,00%
Total passivo		50.897	7,41%	53.811	7,99%
Patrimônio líquido		686.734	100,00%	673.870	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		429.801	62,59%	438.700	65,10%
Lucros ou prejuízos acumulados		256.933	37,41%	235.170	34,90%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		737.631	107,41%	727.681	107,99%

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos Resultados do Exercício

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento		92.641	96.266
Rendas de aluguéis	5.a.vi	68.303	61.453
Resultado na venda de imóveis		20.841	-
Outras rendas de imóveis		319	7
Ajuste valor justo	5.a.iii	17.201	42.828
Despesas com manutenção de imóveis	5.a.vi	(4.503)	(5.408)
Juros da obrigação por aquisições	5.a.vi	(8.835)	(2.614)
Outras despesas com imóveis		(1.256)	-
Distrato	5.a.vi	571	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		1.099	228
Rendas de cotas de fundo de renda fixa	4.a.i	1.099	228
Outras receitas		-	1
Reversão de provisão operacionais		-	1
Total das receitas		93.740	96.495
Outras despesas			
Custo emissão CRI		(100)	-
Demais despesas	10	(2.415)	(1.779)
Consultoria		(869)	(747)
Controladoria		(334)	(370)
Auditoria e custódia		(181)	(279)
Taxa de administração		(276)	(185)
Advogados		(407)	(55)
Taxa de fiscalização CVM		(51)	(48)
Tributos		(215)	(30)
Cartório		(10)	(1)
Outras despesas		(72)	(64)
Total do resultado do exercício		91.225	94.716

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2021		<u>438.700</u>	<u>-</u>	<u>235.170</u>	<u>673.870</u>
Amortização de cotas	8.a	(8.899)	-	-	(8.899)
Lucro líquido do exercício		-	91.225	-	91.225
Distribuição de resultados	8.a.vi	-	-	(69.462)	(69.462)
Constituição de reserva de lucros		-	(91.225)	91.225	-
Em 31 de dezembro de 2022		<u>429.801</u>	<u>-</u>	<u>256.933</u>	<u>686.734</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração do Fluxos de Caixa – Método Direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Renda de aluguel	67.604	60.712
Renda com cota de fundo de investimento	1.099	228
Pagamento manutenção de imóvel	(499)	(2.479)
Pagamento de condomínio	(277)	(1.100)
Pagamento de comissão	(947)	-
Pagamento de IPTU	(580)	(398)
Pagamento de seguro	(1.646)	(1.235)
Pagamento de laudo	(4)	(34)
Pagamento de consultoria	(781)	(911)
Pagamento de auditoria	(42)	(63)
Acordo - distrato	134	-
Fundo de reserva	(100)	-
Pagamento de tributos	(215)	(30)
Pagamento de taxa de administração	(219)	(186)
Pagamento de taxa de controladoria	(336)	(371)
Pagamento de advogados	(406)	(55)
Pagamento CVM	(51)	(48)
Pagamento taxa de custódia	(173)	(186)
Pagamento taxa de escrituração	(25)	(30)
Pagamento bolsa de valores	(14)	(14)
Demais pagamentos / recebimentos	(133)	(515)
Caixa líquido das atividades operacionais	62.389	53.285
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Receita com venda de imóveis	28.238	-
Despesa com ativação de imóvel	(4.482)	(3.085)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(6.354)	(6.390)
Juros da obrigação por aquisições	(4.744)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	12.658	(9.475)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(69.462)	(50.902)
Recebimento pela integralização de cotas	-	10.000
Amortização de cotas	(8.900)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(78.362)	(40.902)
Aumento/ redução líquido de caixa e equivalente de caixa	(3.315)	2.908
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.652	7.652
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.337	7.652
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.315)	-

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Fundo NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 30 de abril de 2018, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo 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.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

As aplicações realizadas no Fundo 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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 06 de abril de 2023.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**(i) Data de reconhecimento**

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 CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3").

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) 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 CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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 do Fundo 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 do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g) 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.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) 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).

j) Lucro/(prejuízo) por cota

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos	7	1
Cotas de fundos de investimento (ii)	4.330	7651
Total	<u>4.337</u>	<u>7.652</u>

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2022			2021		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Bradesco FI Referenciado DI	-	-	-	554.255	12,66	7.005
Federal Extra						
OT Soberano	1.945	2.228,61	4.330	326	1.985,24	646
Total	1.945	2.229	4.330	554.581	1.998	7.651

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.099 (2021: R\$ 228) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

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

O Fundo detinha 90% de participação no empreendimento Cone Multimodal 1, 100% no Cone Multimodal 2 e 100% no Cone Plug & Play 2, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

- **Cone Multimodal 1**

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. O empreendimento conta com 32 modais no total, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, cujo o Fundo tem a participação em 120.223 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.

- **Cone Multimodal 2**

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018. O empreendimento 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 110.053 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**

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018, 5 módulos no galpão G04 e 4 módulos no galpão G03. O empreendimento conta com 09 modais no total, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, que totalizam 43.125 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. Relação de imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	2022
Multimodal 1 - G03 - Módulo 1	14609	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	3.106,81	4.705
Multimodal 1 - G03 - Módulo 2	14610	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.639,21	3.997
Multimodal 1 - G03 - Módulo 3	14611	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Multimodal 1 - G03 - Módulo 4	14612	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.492,12	3.774
Multimodal 1 - G03 - Módulo 5	14613	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Multimodal 1 - G03 - Módulo 6	14614	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Multimodal 1 - G03 - Módulo 7	14615	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Multimodal 1 - G03 - Módulo 8	14616	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.492,12	3.774
Multimodal 1 - G03 - Módulo 9	14617	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	2022

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Multimodal 1 - G03 - Módulo 10	14618	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.481,36	3.758
Multimodal 1 - G03 - Módulo 11	14619	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	3.076,66	4.660
Multimodal 1 - G09 - Módulo 1	14636	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	5.212,78	7.895
Multimodal 1 - G09 - Módulo 2	14637	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.338,04	9.599
Multimodal 1 - G09 - Módulo 3	14638	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 4	14639	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 5	14640	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 6	14641	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	7.123,61	10.789
Multimodal 1 - G09 - Módulo 7	14642	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	7.123,61	10.789
Multimodal 1 - G09 - Módulo 8	14643	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 9	14644	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 10	14645	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.462,54	9.788
Multimodal 1 - G09 - Módulo 11	14646	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	6.769,04	10.252
Multimodal 1 - G15	17600	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	1.578,56	2.391
Multimodal 2 - G01 - Módulo 1 a 12	13377	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	Imóvel (logística) / acabado	53.264,93	181.667
Multimodal 2 - G01 - Módulo 13 a 24	13378	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	Imóvel (logística) / acabado	56.788,06	193.683
Plug & Play - G04 - Módulo 1,2,3,6	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) / acabado	20.090,30	48.403
Plug & Play - G03 - Módulo 7 e 8	12443	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) / acabado	925,31	2.229
Plug & Play - G03 - Módulo 4 e 5	17436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) / acabado	20.743,73	49.978
Plug & Play - G04 - Escritório	17416	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) / acabado	1.365,70	3.290
Total					633.151

iii. Venda das propriedades para investimento

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	2022
Multimodal 1 - G02 - Módulo 1	14620	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.184,93	11.167
Multimodal 1 - G02 - Módulo 2	14621	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	1.862,29	9.518
Multimodal 1 - G02 - Módulo 3	14622	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.110,00	10.784
Multimodal 1 - G02 - Módulo 4	14623	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.229,84	11.396
Multimodal 1 - G02 - Módulo 5	14624	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.115,99	10.814
Multimodal 1 - G02 - Módulo 6	14625	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	1.862,29	9.518
Multimodal 1 - G02 - Módulo 7	14626	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	1.862,29	9.518
Multimodal 1 - G02 - Módulo 8	14627	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.110,38	10.786
Multimodal 1 - G02 - Módulo 9	14628	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) / acabado	2.269,02	11.596

Total**95.095**

O Fundo vendeu os imóveis do Cone Multimodal G2 do MM1 ao MM9, 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.

iv. Valores a pagar pela aquisição de imóveis

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 01 de janeiro de 2022	53.728
---------------------------------------	---------------

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(-) Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(6.354)
Juros da obrigação por aquisições	2.223
Saldo em 31 de dezembro de 2022	49.597

Aquisição de imóveis	2022
	496
Faixa de Vencimento Até 1 ano	49.101
Faixa de Vencimento Após 1 ano	
Total	49.597

v. Juros e correção por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 8.835 em juros e correção de imóveis a pagar, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados dos exercícios, na rubrica de “Juros da obrigação por aquisições” (2021: R\$ 2.614)

vi. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2022	2021
Saldo inicial	3.911	3.171
(+) Rendas de aluguel	68.303	61.452
(+) Recebimento de aluguéis	(67.604)	(60.712)
Saldo final	4.610	3.911

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Faixa de vencimento	2022
A vencer em 30 dias	4.610

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Total	4.610
--------------	--------------

Faixa de vencimento	2021
A vencer em 30 dias	2.976
A vencer em 60 dias	187
A vencer em 90 dias	187
A vencer em 120 dias	187
A vencer em 150 dias	187
A vencer em 180 dias	187
Total	4.610

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

Distrato

Em 31 de outubro de 2022 por meio do Instrumento Particular de Transação, foi deliberada a indenização a ser paga pela Cone S.A, conforme descrito abaixo:

- 1.1. Por mera liberalidade, a Cone expressamente confessa dever e se obriga a pagar ao NE Logistic a quantia de R\$ 571, em moeda corrente, por meio de transferência eletrônica de fundos (TED) a ser creditada em favor do NE Logistic em conta corrente de sua titularidade, em 9 (nove) parcelas mensais fixas e irredutíveis, a serem pagas nas datas abaixo:

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Parcela	Data de vencimento	Valor (R\$)
1ª	07/11/2022	66.882,09
2ª	06/12/2022	66.882,09
3ª	06/01/2023	66.882,09
4ª	06/02/2023	66.882,09
5ª	06/03/2023	66.882,09
6ª	06/04/2023	66.882,09
7ª	08/05/2023	66.882,09
8ª	06/06/2023	66.882,09
9ª	06/07/2023	36.388,92
TOTAL		571.445,64

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 438 em Valores a receber, conforme demonstrado no quadro das demonstrações do balanço patrimonial, na rubrica de “Distrato” e também reconheceu o montante de R\$ 134, conforme demonstrado no quadro das demonstrações do fluxo de caixa, na rubrica de “Acordo - distrato”

	2022
Saldo inicial	-
Recebido	134
A receber	438
Total	571

vii. Despesas com manutenção dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas com imóveis	2022	2021
Despesas com manutenção de imóveis	(499)	(3.090)
IPU	(580)	(390)
Seguro	(1.646)	(1.279)
Comissão Agenciamento	(947)	-
Reembolso de Despesa com imóveis	817	-
Juros Compra Galpões	(4.744)	-
Condomínios	(277)	(1.214)
Laudo de avaliação	(4)	(34)
Total	(7.880)	(6.007)

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

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

O gerenciamento de riscos dos fundos 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 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 dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

- **Risco de liquidez:** Os ativos que constituem a maioria da carteira de investimento do Fundo podem, devido às suas características e à sua limitada negociabilidade, resultar em baixa ou nenhuma liquidez durante toda a duração do investimento;

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **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 do Fundo;
- **Risco de crédito:** Os ativos financeiros que fazem parte da carteira de investimentos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito do governo federal e das instituições financeiras que emitem títulos detidos pelo Fundo. O não pagamento de juros e/ou capital relativo aos ativos financeiros do Fundo pode resultar em perdas para o Fundo e para os seus cotistas.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo realizar operações com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**i. Subscrição e integralização**

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não houve custos de emissão de cotas.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo amortizou R\$ 8.899 de suas cotas.

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das quotas

O Fundo possui suas quotas negociadas na B3 e na forma escritural.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo 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.

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022	2021
Lucro do exercício	91.225	94.715
(+/-) Ajuste a valor justo	(17.201)	(42.828)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(3.046)	6.975
(+/-) Ajustes das despesas transitadas no caixa	(1.306)	(7.772)
Lucro conforme regime de caixa	69.672	51.090
Distribuição de rendimentos		
Rendimentos pagos do exercício atual	69.462	50.901
Distribuição de reserva de lucros no exercício	-	-
Total de rendimentos distribuído	69.462	50.901
Percentual distribuído	99,70%	99,63%

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2022	1.565,38	12,18%
31 de dezembro de 2021	1.536,06	14,42%

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.

10. Encargos do Fundo

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas administrativas	2022		2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Consultoria	869	0,13%	747	0,12%
Taxa de controladoria	334	0,05%	370	0,06%
Auditoria e custódia	181	0,03%	279	0,04%
Taxa de administração	276	0,04%	185	0,03%
Advogados	407	0,06%	55	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01%	48	0,01%
Tributos	215	0,03%	30	0,00%
Cartório	10	0,00%	1	0,00%
Bolsa de valores	15	0,00%	15	0,00%
Tarifa bancária	2	0,00%	3	0,00%
Taxa de escrituração	25	0,00%	29	0,00%
Taxa Anbima	4	0,00%	3	0,00%
Outras Despesas	26	0,00%	14	0,00%
Total	2.415	0,35%	1.779	0,27%
Patrimônio líquido médio	683.318		624.199	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante**i. Administrador**

O Fundo pagará à Administradora, pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,095% (noventa e cinco milésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, 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 do Fundo.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A taxa de administração será provisionada a razão 1/252 sobre o patrimônio líquido do Fundo 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 do Fundo dentre outro.

ii. Taxa de performance

Não será cobrado a taxa de performance.

iii. Custodiante

O Fundo pagará à Administradora, pelos serviços de custódia, incluída na taxa de administração.

11. Política de divulgação das informações

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

12. Informações tributárias

O Fundo, 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, e pela aquisição de ativos mencionada na NE.9, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2022		2021	
				Resultado	Saldo	Resultado	Saldo
XP Investimentos CCTVM S.A	Administradora	Taxa de administração	Despesa	276	58	185	1

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº 555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

15. Demandas judiciais

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

16. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor - CPF: 279.902.288-07