

www.pwc.com.br

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 2024

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 do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

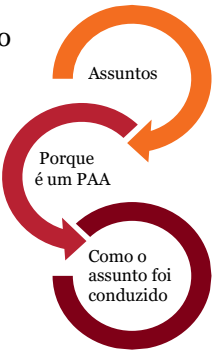
Base para opinião

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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

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 do Fundo 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 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 investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo 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.
- 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 administração.

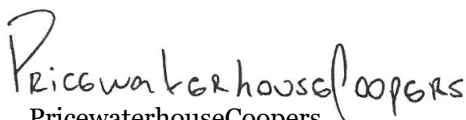
NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- 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 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 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.

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, 31 de março de 2025


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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
CPF: 1024848750
Signed Date: 31 de março de 2025 13:08 BRT
O: CPB, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC SingularID Multiple
ICP-Brasil

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

		2024		2023	
	Nota	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		7.437	1,17%	16.204	2,46%
Caixa e equivalente de caixa	4.a	7.437	1,17%	16.204	2,46%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		7.437	1,17%	16.204	2,46%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Valores a receber		3.071	0,48%	4.573	0,70%
Aluguéis a receber	5.a.vi	3.071	0,48%	4.573	0,70%
Não circulante					
Propriedade para investimento	5.a	642.140	100,96%	657.607	100,00%
Imóveis acabados	5.a.ii	642.140	100,96%	657.607	100,00%
Realização		25.596	4,02%	28.366	4,31%
Vendas de imóveis a receber	5.a.iv	25.575	4,02%	28.365	4,31%
Taxa de fiscalização CVM		16	0,00%	-	0,00%
Taxa anbima		1	0,00%	1	0,00%
Valores a receber		4	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		678.244	106,63%	706.750	107,47%
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		3.993	0,62%	7.099	1,08%
Taxa de administração	13	52	0,00%	49	0,01%
Auditoria e custódia		62	0,01%	42	0,01%
Aquisição de imóveis	5.a.v	3.879	0,61%	3.808	0,58%
Valores a pagar	5	-	0,00%	3.200	0,48%
Não circulante					
Valores a pagar		38.204	6,01%	42.034	6,39%
Aquisição de imóveis	5.a.v	38.204	6,01%	42.034	6,39%
Total passivo		42.197	6,63%	49.133	7,47%
Patrimônio líquido		636.047	100,00%	657.617	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		422.001	66,35%	422.001	64,17%
Lucro/(prejuízo) acumulado		214.046	33,65%	235.616	35,83%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		678.244	106,63%	706.750	107,47%

As notas explicativas da Administração 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 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento		31.677	62.107
Receita de aluguéis	5.a.vi	60.141	66.887
Ajuste valor justo	5.a.iii	(20.650)	12.344
Correção monetária - venda de imóveis	5.a.iv	1.952	-
Correção monetária - compra de imóveis		(26)	202
Juros da obrigação por aquisição	5.a.v	(5.415)	(10.548)
Despesas com manutenção de imóveis		(5.742)	(5.313)
Desconto na cessão de recebíveis	5.a.iv	-	(1.465)
Indenização Rescisão e multas rescisórias		1.417	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		1.127	1.554
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		1.482	1.941
Tributos	10	(355)	(387)
Total das receitas		32.804	63.661
Reversão de provisões operacionais		49	-
Outras despesas		-	(9)
Custo emissão CRI		-	(9)
Demais despesas	10	(1.523)	(1.602)
Taxa de administração	10 e 13	(546)	(537)
Advogados		(455)	(354)
Auditoria e custódia		(192)	(234)
Cartório		(179)	(44)
Consultoria		(94)	(340)
Taxa de fiscalização CVM		(34)	(60)
Taxa anbima		(6)	(7)
Outras despesas		(17)	(26)
Total do resultado do exercício		31.330	62.050
Quantidade de cotas		438.700	438.700
Resultado Líquido por cota (em reais)		71,4155	141,4406

As notas explicativas da Administração 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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/(prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2022		429.801	256.933	686.734
Amortização de cotas	8.a.iii	(7.800)	-	(7.800)
Resultado do exercício		-	62.050	62.050
Distribuição de resultados	8.a.vi	-	(83.367)	(83.367)
Em 31 de dezembro de 2023		422.001	235.616	657.617
Resultado do exercício		-	31.330	31.330
Distribuição de resultados	8.a.vi	-	(52.900)	(52.900)
Em 31 de dezembro de 2024		422.001	214.046	636.047

As notas explicativas da Administração 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 - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	61.643	66.924
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	1.127	1.554
Seguro	(2.424)	(2.012)
Manutenção de imóvel	(2.224)	(5.619)
Condomínio	(637)	(907)
Taxa de administração	(494)	(546)
Advogados	(455)	(354)
IPU	(435)	(468)
Cartório	(179)	(34)
Auditoria e custódia	(172)	(234)
Consultoria	(93)	(346)
Taxa de fiscalização CVM	(50)	(60)
Laudos	(21)	(38)
Bolsa de valores	(18)	(19)
Taxa anuária	(6)	(7)
Distrato	-	438
Comissão	-	(100)
Demais pagamentos / recebimentos	(5)	(89)
Fundo de reserva	-	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	55.557	58.074
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Valor recebido pela venda de imóveis	4.742	34.580
Indenização Rescisão e multas rescisórias	1.417	-
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(9.174)	(10.548)
Despesa com ativação de imóvel	(5.183)	(2.783)
Compra de imóveis - 10% restantes do imóvel MM1-G09 - Unilever	(3.200)	(6.000)
Correção monetária - compra de imóveis	(26)	-
Cessão de recebíveis	-	30.887
Acordo Venda Galpões	-	(1.176)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(11.424)	44.960
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultados	(52.900)	(83.367)
Amortização de cotas	-	(7.800)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(52.900)	(91.167)
Aumento/ redução líquido de caixa e equivalente de caixa	(8.767)	11.867
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16.204	4.337
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.437	16.204
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.767)	11.867

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 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), 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, 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”).

A gestão da carteira do Fundo 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 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 preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (“COFI”), incluindo a Instrução

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam o prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 postergando o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 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.

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.

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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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) Lucro/(prejuízo) por cota

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 do Fundo ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento (i)	7.437	16.204
Total	7.437	16.204

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2024			2023		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP	2.676	2.783	7.437	6.465	2.515	16.204
Total	2.676	2.783	7.437	6.465	2.515	16.204

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo detém 100% de participação no empreendimento Cone Multimodal 1 (G03, G09 e G15), 100% no Cone Multimodal 2 (G01) 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.

- 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 pelo Fundo 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 o Fundo tem a participação em 55.591,67 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). O imóvel está localizado na

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, o Fundo 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. O Fundo 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	-

• **Cone Multimodal 2 – MM2**

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018. O empreendimento detido pelo Fundo 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

• **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 pelo Fundo 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 m² (2024)	Valor justo em 31/12/2024	Metragem m² (2023)	Valor justo em 31/12/2023
MM1 - G03 - Módulo 1	14609	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.255	2.867,02	7.892
MM1 - G03 - Módulo 2	14610	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.255	2.867,02	7.892
MM1 - G03 - Módulo 3	14611	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.867,02	8.255	2.867,02	7.892
MM1 - G03 - Módulo 4	14612	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.599,90	7.486	2.599,90	7.156
MM1 - G03 - Módulo 5	14613	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.455	2.589,14	7.127
MM1 - G03 - Módulo 6	14614	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.455	2.589,14	7.127
MM1 - G03 - Módulo 7	14615	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.455	2.589,14	7.127
MM1 - G03 - Módulo 8	14616	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.599,90	7.486	2.599,90	7.156
MM1 - G03 - Módulo 9	14617	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.589,14	7.455	2.589,14	7.127
MM1 - G03 - Módulo 10	14618	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.695,26	7.760	2.695,26	7.419
MM1 - G03 - Módulo 11	14619	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	3.155,97	9.087	3.155,97	8.687
MM1 - G09 - Módulo 1	14636	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 2	14637	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 3	14638	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 4	14639	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 5	14640	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 6	14641	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 7	14642	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.572	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 8	14643	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.573	2.260,04	6.581
MM1 - G09 - Módulo 9	14644	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.573	2.260,04	6.582
MM1 - G09 - Módulo 10	14645	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.573	2.260,04	6.582

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

MM1 - G09 - Módulo 11	14646	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	2.260,04	6.573	2.260,04	6.582
MM1 - G15 - Módulo 1	17600	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	722,55	2.101	722,55	2.104
MM2 - G01 - Módulo 1 a 12	13377	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	53.930,00	168.700	53.930,00	190.100
MM2 - G01 - Módulo 13 a 24	13378	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	56.122,89	201.400	56.122,89	197.300
PP2 - G03 - Módulo 1 e 2	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.475,00	14.965	5.475,00	15.066
PP2 - G03 - Módulo 3	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.713,56	7.417	2.713,56	7.467
PP2 - G03 - Módulo 4 e 5	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.460,74	15.400	5.460,74	16.000
PP2 - G03 - Módulo 6	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	2.713,57	7.417	2.713,57	7.467
PP2 - G03 - Módulo 7 e 8	12436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.438,37	14.600	5.438,37	14.800
PP2 - G04 - Módulo 1 e 2	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.745,00	14.300	5.745,00	14.700
PP2 - G04 - Módulo 3	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.745,00	7.700	5.745,00	14.000
PP2 - G04 - Módulo 4	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220		7.200		
PP2 - G04 - Módulo 5	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	3.051,26	6.600	3.051,26	8.100
PP2 - G04 - Módulo 6 e 7	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	5.894,11	14.400	5.894,11	14.200
PP2 - Apoio - Escritório	17416	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	182,4	450	182,4	489
PP2 - Refeitório - Refeitório	12443	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	775,4	790	775,4	818
Total			642.140		657.607	

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme apresentado na demonstração do resultado, com base nos laudos de avaliação, houve uma desvalorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 20.650 (2023: ganho de R\$ 12.344).

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

Exercício 2023

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Avaliador	Método de avaliação
Cone Multimodal 1	Setembro/2023	9,00%	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Multimodal 2	Setembro/2023	9,50%	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Plug & Play 2	Setembro/2023	9,00%	Colliers International	Capitalização da renda

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo 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 2024.

Avaliador

(1) A Colliers International, empresa contratada para 2024 e 2023, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022 o Fundo 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 2022

95.095

Recebido

(34.580)

Correção monetária - venda de imóveis

202

Cessão de recebíveis (*)

(30.887)

Desconto na cessão de recebíveis

(1.465)

Saldo final em 2023

28.365

Recebido

(4.742)

Correção monetária - venda de imóveis

1.952

Saldo final em 2024

25.575

(*) Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária celebrada em 4 de julho de 2022 ocorreu a cessão de recebíveis com parte do valor a receber da venda de imóveis no montante de R\$ 30.887.

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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022	49.597
(-) Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(10.548)
Juros da obrigação por aquisições	6.793
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

Aquisição de imóveis	2024	2023
Faixa de Vencimento Até 1 ano	3.879	3.808
Faixa de Vencimento Após 1 ano	38.204	42.034
Total	42.083	45.842

vi. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Saldo inicial	4.573	4.610
(+) Receita de aluguéis	60.141	66.887
(+) Recebimento de aluguéis	(61.643)	(66.924)
Saldo final	3.071	4.573

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

Faixa de vencimento	2024	2023
A vencer em 30 dias	3.071	4.573
Total (*)	3.071	4.573

(*) Os valores foram recebidos respectivamente em janeiro de 2024 e 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

c) 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;
- **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 à Administradora 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 pela Administradora.

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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve custos de emissão de cotas do Fundo.

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 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 2024, o Fundo não amortizou cotas e em 2023, o Fundo amortizou R\$7.800 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 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 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Resultado do exercício	31.330	62.050
(+/-) Ajuste a valor justo	20.650	(12.344)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	10.989	13.057
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(11.432)	(12.437)
(+) Ajustes de receitas por competência em período anteriores realizadas financeiramente no período corrente	2.545	30.898
Lucro conforme regime de caixa	54.082	81.224
(+) Distribuição extraordinária (*)	-	2.160
(=) Resultado financeiro total	54.082	83.384
Distribuição de rendimentos pagos do exercício atual	52.900	83.367
Percentual distribuído	97,81%	99,98%

(*) Do montante distribuído 2023: R\$ 83.367 o Fundo pagou R\$ 2.160 com base no resultado caixa gerado em exercícios anteriores e não distribuídos anteriormente.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31 de dezembro de 2024	1.449,84	4,76%
31 de dezembro de 2023	1.499,01	9,00%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	546	0,08%	537	0,08%
Advogados	455	0,07%	354	0,05%
Auditoria e custódia	192	0,03%	234	0,03%
Cartório	179	0,03%	44	0,01%
Consultoria	94	0,01%	340	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	34	0,01%	60	0,01%
Taxa anbima	6	0,00%	7	0,00%
Bolsa de valores	17	0,00%	19	0,00%
Outras Despesas	-	0,00%	6	0,00%
Tarifa bancária	-	0,00%	1	0,00%
Total	1.523	0,23%	1.602	0,23%
Patrimônio líquido médio	656.771		669.668	

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i. Administradora

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 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 2024 e 2023

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

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;

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

-
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
 - 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

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, mencionada nas notas explicativa 9 e 10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipos de transação	2024		2023	
				Resultado	Saldo	Resultado	Saldo
XP Investimentos CCTM S. A	Administradora	Taxa de administração	Despesa	546	52	537	49

14. 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.

15. Atos societários

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.

Em 13 de março de 2023 em ata de reunião do comitê de investimentos foi deliberado a aprovação por unanimidade a amortização parcial de quotas do Fundo, com a consequente redução proporcional do patrimônio do Fundo, no montante de R\$ 7.800 (sete milhões e oitocentos mil reais), a ser pago em moeda corrente nacional ao quotista na forma do item 15.4 do Regulamento.

16. 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17. Eventos subsequentes

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).

O Preço de Aquisição 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.

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 do Fundo 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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3166FBA0-5F01-4967-A974-E05A1860BBD5
Assunto: Complete com o Docusign: DFs_NE Logistic FII_31.12.2024_V2.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 30
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Rafael Guerra
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
rafael.guerra@pwc.com
Endereço IP: 201.56.164.188

Rastreamento de registros

Status: Original 31 de março de 2025 11:50	Portador: Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 31 de março de 2025 13:08	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Hugo Lisboa
hugo.lisboa@pwc.com
Partner
PwC BR
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

F9E9F354FFDA462...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.56.5.228

Registro de hora e data

Enviado: 31 de março de 2025 | 11:54
Visualizado: 31 de março de 2025 | 13:07
Assinado: 31 de março de 2025 | 13:08

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Lucas Amaral
lucas.samaral@pwc.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Copiado

Enviado: 31 de março de 2025 | 11:54
Visualizado: 31 de março de 2025 | 13:54

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 31 de março de 2025 13:08 Visualizado: 31 de março de 2025 13:08 Assinado: 31 de março de 2025 13:08
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2025 11:54
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2025 13:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2025 13:08
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2025 13:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------