

**NE Logistic Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 30.495.165/0001-42

**Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.**

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019 e período 30
de outubro (início das atividades) a 31 de
dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 os assuntos 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 esse principal assunto 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 o assunto 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 6, a propriedade para investimento no montante de R\$ 637.229 mil, 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 o 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 Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de dividendos

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. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

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 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 em nota explicativa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as distribuições de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário para o período 30 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 19 de julho de 2019, com uma opinião com ressalva sobre essas demonstrações financeiras referente a passivo de aquisição de ativo não reconhecido.

Responsabilidade da Administradora do Fundo 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 Participações 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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos 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 do Fundo, 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, 26 de junho de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		7.748	1,33%	7.183	1,36%
Ativos financeiros de natureza não		3.536	0,61%	7.183	1,36%
Disponibilidade		158	0,03%	4	-
Conta banco movimento		158	0,03%	4	-
Cotas de fundos de investimento	5	3.093	0,53%	7.134	1,35%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		1.795	0,31%	7.134	1,35%
OT Soberado		1.298	0,22%	-	-
Despesas pagas antecipadamente	6.e	285	0,05%	45	0,01%
Seguros		285	0,05%	45	0,01%
Ativos financeiros de natureza		641.441	109,88%	539.878	101,89%
Realização		4.212	0,72%	4.039	0,76%
Contas a receber de aluguéis		4.185	0,72%	4.039	0,76%
Reembolso de IPTU		27	0,00%	-	-
Não circulante		637.229	109,17%	535.839	101,13%
Propriedade para investimento		637.229	109,17%	535.839	101,13%
Imóveis acabados	6.a	637.229	109,17%	535.839	101,13%
Total do ativo		644.977	110,49%	547.061	103,24%

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

		2019		2018	
	Nota	Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		4.147	0,71%	17.223	3,24%
Aquisição de imóveis		3.237	0,55%	16.000	3,02%
Taxa de gestão		632	0,11%	239	0,05%
Despesas com IPTU		94	0,02%	-	-
Despesas com condomínios		80	0,01%	46	0,01%
Manutenção e conservação de bens		44	0,01%	-	-
Auditoria		38	0,01%	76	0,01%
Taxa de administração		16	0,00%	39	0,01%
Consultoria		-	0,00%	10	0,00%
Serviços técnicos especializados		-	0,00%	499	0,08%
Seguros		-	0,00%	314	0,06%
Não circulante					
Valores a pagar		57.108	9,78%	-	0,00%
Aquisição de imóveis		57.108	9,78%	-	0,00%
Total passivo		61.255	10,49%	17.223	-
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas - PJ		400.251	68,57%	393.000	74,17%
Lucros ou prejuízos acumulados		183.471	31,43%	136.838	1,14%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		644.977	110,49%	547.061	103,24%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados do Exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	De 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018
Composição do resultado do período			
Propriedades para investimento		63.353	138.150
Rendas de aluguéis	6.d	45.742	7.493
Ajuste ao valor justo	6.c	20.335	130.832
Despesas com imóveis	6.f	(2.724)	(175)
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		287	116
Outras receitas		942	-
Total das receitas		64.582	268.923
Demais despesas	11	(4.790)	(1.196)
Taxa de gestão		(2.663)	(449)
Advogados		(969)	-
Taxa de administração		(440)	(117)
Auditoria e custódia		(158)	(77)
Controladoria		(142)	-
Cartório		(114)	-
Taxa de fiscalização CVM		(60)	-
Tributos		(34)	(7)
Publicações		(6)	(24)
Consultoria		(14)	(522)
Outras despesas		(190)	-
Total do resultado do exercício		59.792	267.727

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de outubro de 2018	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	393.000		393.000
Lucro líquido do exercício		136.838	136.838
Em 31 de dezembro de 2018	<u>393.000</u>	<u>136.838</u>	<u>529.838</u>
Integralização de cotas	25.700		25.700
Distribuição de resultados		(31.608)	(31.608)
Lucro líquido do exercício		59.792	59.792
Em 31 de dezembro de 2019	<u>418.700</u>	<u>165.022</u>	<u>583.722</u>

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa – Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	2019	De 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	59.792	136.838
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(20.335)	(130.832)
Ajuste a valor justo das cotas de fundos	(287)	(37)
Variação de ativos		
Cotas de fundos	4.328	(7.097)
Valores a receber	(267)	(45)
Contas a receber de aluguéis	(146)	(4.039)
Variação de passivos		
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	44.345	16.000
Serviços técnicos especializados a pagar	(499)	499
Seguros a pagar	(314)	314
Taxa de gestão a pagar	393	239
Condomínio a pagar	34	46
Taxa de administração a pagar	(23)	39
Auditoria a pagar	(38)	76
Consultoria a pagar	(10)	10
Despesas com IPTU	94	-
Manutenção e conservação de bens	44	-
Outros valores a pagar	6	-
Caixa líquido das atividades operacionais	87.117	12.011
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Propriedade para investimento	(81.055)	(405.007)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(81.055)	(405.007)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(31.608)	
Recebimento pela integralização de cotas	25.700	393.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.908)	393.000
Aumento/ (redução líquido de caixa e equivalente de	154	4
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	158	4
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	154	4

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), 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 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.

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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Servicer S.A.

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 25 de junho de 2020.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

4 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades nos totais de R\$ 158 e R\$ 4, respectivamente.

c. 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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. 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.

(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.

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.

e. Aluguéis a receber

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear 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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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. Outros ativos e passivos (circulante 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).

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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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.
- 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

Fundos	Quantidade de cotas	2019	Quantidade de cotas	2018
		Saldo		Saldo
OT Soberano	693,06	1.298	-	-
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	151.400,45	1.795	637.138,25	7.134
Total	152.093,51	3.093	637.138,25	7.134

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 287 e R\$ 116 respectivamente, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”

6 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

Os imóveis abaixo estão situados na Rodovia BR-101 Sul, Km 96,4, nº5.225, galpão 09 e galpão 15, distrito industrial DIPER, município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco. destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Módulo 1

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita com área comum, pela esquerda com o Módulo M02 e pelo fundo com área comum e BR 101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, uma recepção, um banheiro feminino, um banheiro masculino, uma copa, uma sala, uma casa de baterias e uma área de trabalho. Correspondente a uma área privativa coberta padrão de 1.912,98 m², totalizando 1.912,98 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.747,01 m², uma área total de 6.059,99 m².

Módulo 2

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M01 pela esquerda do Módulo M03 e pelo fundo com área comum e BR 101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, quatro banheiros sendo um na parte externa e três vagas de doca. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.111,19 m², uma área privativa de padrão diferente de 292,90 m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.404,09 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.906,18 m², uma área total de 7.310,27 m².

Módulo 3

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M02, pela esquerda com Módulo M04, pelo fundo com área comum e BR 101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, três vagas de docas e duas vagas para futuras docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.093,64 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², correspondente à área de marquise e dicas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área total de 7.448,60 m².

Módulo 4

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M03, pela esquerda com Módulo M05 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, três vagas de docas e duas vagas para futuras docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.093,64 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², corresponde à área de marquise e docas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área real total de 7.448,60 m².

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Módulo 5

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M04, pela esquerda com Módulo M06 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, três vagas de docas e duas vagas para futuras docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.093,64 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², corresponde à área de marquise e docas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área real total de 7.448,60 m².

Módulo 6

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M05 pela esquerda com Módulo M07 e pelo fundo com área comum e BR 101. Formado no térreo por uma área de armazenagem e cinco vagas de docas. E, no mezanino por um escritório com copa, um banheiro feminino, um banheiro masculino. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.325,51 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.735,91 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.447,21 m², de uma área real total de 8.183,12 m².

Módulo 7

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M06 pela esquerda com Módulo M08 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, uma escada, um escritório e três vagas de docas. E, no mezanino por um escritório. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.325,51 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.735,91 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.447,21 m², uma área total de 8.183,12 m².

Módulo 8

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M07 pela esquerda com Módulo M09 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem e cinco vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão diferente de 410,40 m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área real total de 7.448,60 m².

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Módulo 9

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M08 pela esquerda com Módulo M010 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, três vagas de docas e duas vagas para futuras docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.093,64 m², uma área privativa padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área real total de 7.448,60m².

Módulo 10

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M09 pela esquerda com Módulo M11 e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, três vagas de docas e duas vagas para futuras docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.093,64 m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40 m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.504,04 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.944,56 m², uma área real total de 7.448,60 m².

Módulo 11

Confronta-se pela frente com estacionamento, pela direita do Módulo M10 pela esquerda com área comum e pelo fundo com área comum e BR101. Formado no térreo por uma área de armazenagem, quatro banheiros sendo um na área externa, uma salda e uma escada. E, no mezanino por um escritório. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.392,98 m², uma área privativa de padrão diferente de 276,29 m², correspondente à área de marquise, totalizando 2.469,27 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.319,88 m², uma área real total de 7.789,15 m².

Galpão G15

Confronta-se pela frente com Central de Resíduos C09, pelo lado direito com o Pátio P13, pelo lado esquerdo com a Subestação 01 e com o Módulo M11 e ao fundo com área comum. O galpão é formado por quatro compartimentos com pavimento térreo: Oficina; sala de estoque Receita Federal; galpão descaracterização e calçada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 638,28 m² totalizando 638,28 m² de área privativa, uma área real de uso comum de 1.383,68m², uma área total de 2.021,96 m².

Os imóveis abaixo localizados na BR 101 Sul nº 2.220, distrito de Ponte de Carvalhos, município de Cabo de Santo Agostinho, a 28 km do centro de Recife, no estado de Pernambuco. Constituindo um condomínio com uma área de 340.885 m² destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros.

Cone Multimodal 1.1

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O galpão logístico e industrial Cone Multimodal 1.1. é um empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais:

1. Rodoviário – BR 101 Sul e nova Express Way;
2. Ferroviário – Lindeiro a ferrovia transnordestina;
3. Marítimo – A 25 km do Porto de Suape;
4. Aéreo – A 25 km do Aeroporto Internacional de Recife.

Os imóveis estão localizados na BR 101 Sul nº 5.225, distrito de Ponte de Carvalhos, município de Cabo de Santo Agostinho, a 35 km do centro de Recife, no estado de Pernambuco. Constituindo um condomínio com uma área de 721.254 m² destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros.

Cone Multimodal 2

O galpão logístico e industrial Cone Multimodal 2 é um empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais:

1. Rodoviário – BR 101 Sul e nova Express Way;
2. Ferroviário – Lindeiro a ferrovia transnordestina;
3. Marítimo – A 26 km do Porto de Suape;
4. Aéreo – A 27 km do Aeroporto Internacional de Recife.

Os imóveis estão localizados na BR 101 Sul nº 5.205, distrito de Ponte de Carvalhos, município de Cabo de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife, no estado de Pernambuco. Constituindo um condomínio com uma área de 892.348 m² destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros.

Cone Plug & Play 2

O galpão logístico e industrial Cone Plug & Play 2 é um empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais:

1. Rodoviário – BR 101 Sul e nova Express Way;
2. Ferroviário – Lindeiro a ferrovia transnordestina;
3. Marítimo – A 23 km do Porto de Suape;
4. Aéreo – A 18 km do Aeroporto Internacional de Recife.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Relação dos imóveis

Imóveis	Matrícula	Área total(m²)	Saldo contábil	
			2019	2018
Módulo 1	17.636	6.059,99	4.441	-
Módulo 2	17.637	7.310,27	5.349	-
Módulo 3	17.638	7.448,60	5.448	-
Módulo 4	17.639	7.448,60	5.448	-
Módulo 5	17.640	7.448,60	5.448	-
Módulo 6	17.641	8.183,12	5.986	-
Módulo 7	17.642	8.183,12	5.986	-
Módulo 8	17.643	7.448,60	5.448	-
Módulo 9	17.644	7.448,60	5.448	-
Módulo 10	17.645	7.448,60	5.448	-
Módulo 11	17.646	7.789,15	5.705	-
Galpão G15	17.600	2.021,96	1.485	-
Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 1.1	Entre 14.620 a 14.628 e 14.609 a 14.619	721.254,00	162.953	150.208
Galpão e Industrial Cone Multimodal 2	13.377 e 13.378	892.348,84	314.125	289.380
Galpão e Industrial Cone Plug & Play 2	17.416, 12.437 e 12.443	340.885,67	98.513	96.251
Total			637.229	535.839

c. Atualização das propriedades para investimento

Os módulos de 1 a 11 e o galpão G, adquiridos em 18 de dezembro de 2019, foram mantidos pelo custo de aquisição por representar a melhor estimativa de valor justo.

O valor justo das propriedades para investimento (Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 1.1, Galpão e Industrial Cone Multimodal 2 e Galpão e Industrial Cone Plug & Play 2.) está suportada por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield emitidos em 20 de dezembro de 2019.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no laudo.

	2019	De 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018
Saldo inicial	535.839	-
Ajuste ao valor justo	20.335	130.832
Aquisição de imóveis (*)	61.638	405.007
Pagamento de comissões necessárias para aquisição dos imóveis, conforme nota 6.g	19.417	
Saldo final	<u>637.278</u>	<u>535.839</u>

(*) Em 18 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu imóveis no montante de R\$ 61.638, sendo R\$ 1.293 pagos no exercício e saldo 60.345 a pagar, conforme registrado na rubrica 'Aquisição de imóveis' no Balanço Patrimonial. O saldo será pago em 180 parcelas, com último vencimento previsto para 18/12/2034.

d. Aluguéis a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve receitas com aluguéis totalizando R\$ 45.742 (R\$ 7.493 em 2018), tendo a receber referente contratos de aluguéis o montante de R\$ 4.185 (R\$ 4.039 em 2018).

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Seguros (não auditado)

No dia 4 de dezembro de 2019 foi renovado uma apólice com a Chubb Seguros Brasil S.A. com o objeto segurar edifícios, instalações, máquinas, móveis, utensílios, mercadorias e matérias primas, próprias e/ou de terceiros, inclusive bens de terceiros sob guarda e/ou custódia do Segurado existentes nos locais abaixo descritos:

Propriedade	Imóvel
Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 1.1	Galpão G02
Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 2	Galpão G01 e área apoio
Galpão Logístico e Industrial Cone Plug & Play 2	Galpão G03, G04, refeitório e escritório

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve despesa com seguros no montante de R\$ 297 referente a uma importância assegurada de R\$ 371.922 cuja vigência iniciou em 04/12/2019 e terminará em 04/12/2020.

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2019	2018
Condomínios	(963)	(138)
IPTU	(455)	(269)
Comissões	(40)	-
Manutenção e conservação	(955)	-
Laudo de avaliação	(14)	-
Seguro	(297)	-
Total	(2.724)	(407)

g. Gastos necessários para aquisição das propriedades para investimento imóveis

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóveis firmado com a Cone S.A. no dia 17 de maio de 2018 o Fundo se compromete a pagar à Cone S.A. o valor de até R\$ 25.000 a título de complemento do preço de compra, (“performance fee”) das áreas “Fedex” e “PP2-GO3 e PP2-G04”, situadas, respectivamente, no Condomínio Logístico Cone Multimodal 1 e Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2, que será devido caso as seguintes condições sejam atendidas:

- Até R\$ 20.000 serão devidos se até 31 de dezembro de 2018 as condições comerciais da locação Fedex sejam mantidos em sua totalidade. Onde o preço de locação deve ser no mínimo de R\$ 17,36/m², com prazo de duração ao menos até 30 de novembro de 2023 e com multa rescisória correspondente a ao menos 50% do saldo de contrato, calculado como o valor de locação vigente na data da rescisão, multiplicado pelo prazo remanescente de contrato.
- Até R\$ 2.000 serão devidos se até a data de pagamento do preço dos imóveis construídos, seja celebrado um contrato de locação do imóvel GO4 - PP2, com duração de 3 anos ou mais com valor de locação mínimo de R\$ 16,50/m².
- Até R\$ 3.000 serão devidos se até 31 de dezembro de 2018, seja celebrado um contrato de locação do imóvel G34 - PP2, com duração de 3 anos ou mais com valor de locação mínimo de R\$ 17,00/m². O Fundo efetuou a liquidação no exercício de 2018.

No decorrer do exercício o Fundo efetuou o pagamento à Cone S.A. no valor de R\$ 19.417 que corresponde aos serviços prestados referente aos performances fees das Áreas “Fedex” e PP2-G03”, situados, respectivamente, no Condomínio Logístico Cone Multimodal 1 e Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2, no âmbito do Instrumento Particular de Prestação de Serviços celebrado em 30 de outubro de 2018. Esse valor foi incorporado ao custo do ativo.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust 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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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.

8 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.

9 Patrimônio Líquido

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem às frações ideais dos ativos do Fundo, cuja titularidade é presumida pelo registro do nome do cotista no registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas mantidos pelo custodiante.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, o Fundo subscreveu e integralizou um montante de R\$ 25.700 em cotas.

(ii) 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.

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

(iii) Resgate

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

(iv) Ambiente de negociação das quotas

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

(v) 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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

	2019
Lucro líquido contábil	59.792
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(23.989)
(-) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(640)
Lucro conforme regime de caixa	35.163
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	31.608
Valor reinvestido (*)	2.299
Percentual distribuído	96%

(*) Conforme aprovado em AGQ realizada em 17/12/2019 (nota 12)

	De 01.12.2018 31.12.2018
(+) Aluguel recebido	3.454
Pagamento de taxa de gestão	(210)
Pagamento de taxa de administração	(38)
Pagamento de serviços técnicos	(18)
Outras despesas pagas	(37)
(-) Total de despesas pagas no período	(303)
(+/-) Rendimento dos aluguéis recebidos aplicados em cotas de fundos.	27
(=) Base para distribuição de rendimentos	3.178

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Percentual de rendimentos a distribuir (em %)	95%
---	-----

(=) Rendimentos elegíveis a distribuição	3.018
---	--------------

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve distribuição de rendimentos no montante de R\$ 31.608. Não houve distribuição de rendimentos no período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018.

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercícios findos	Valor da cota	Rentabilidade
Em 31 de dezembro de 2019	1.394,13	13,79%
Em 31 de dezembro de 2018	1.348,19	34,01%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

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

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.

11 Encargos do Fundo

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

	2019	2018
Despesas administrativas		
Taxa de gestão	2.663	449
Advogados	969	-
Taxa de administração	440	117
Auditoria	87	77
Custódia	71	
Controladoria	142	-
Cartório	114	-
Taxa de fiscalização CVM	60	-
Tributos	34	7
Publicações	6	24
Controladoria	14	522
Outras despesas	190	-
Total	4.790	1.196

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Remuneração do administrador, custodiante e demais prestadores

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.

12 Atos societários

Em assembleia geral extraordinária realizada em 21 de outubro de 2019, deliberou-se sobre os seguintes assuntos:

- (i) A destituição do atual gestor do Fundo e a consequente indicação de seu substituto;
- (ii) A redução do valor devido a título de taxa de administração;
- (iii) A distribuição de rendimentos do Fundo ao seu único cotista;
- (iv) A alteração da data de apuração e distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (v) O reembolso de despesas, no montante de R\$ 50 (cinquenta mil reais), comprovadamente incorridas pela Alianza Gestão de Recursos Ltda prestação dos serviços de gestão do Fundo desde 1º de outubro de 2019 até a presente data e na aquisição de mobiliário e equipamentos para o escritório situado em Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco, no Condomínio Multimodal Portaria C, bloco de apoio, G06, sala 03, Rodovia BR-101 Sul, km 96,4, CEP 54503-900, necessário à instalação de colaboradores para execução de suas atribuições no período em que atuou como gestor do Fundo;
- (vi) A contratação pelo Fundo dos seguintes prestadores de serviços, com o objetivo de dar suporte e subsidiar a administradora na administração das locações, no monitoramento e acompanhamento de gestão patrimonial bem como na comercialização dos empreendimentos: Crowe Macro Contadores Associados LTDA (CNPJ: 11.719.486/0001-39); Puma Brasil Engenharia Ltda (CNPJ: 11.925.975/0001-47) e Cone Concierge S.A. (CNPJ: 13.858.549/0001-63);
- (vii) A alteração e consolidação do regulamento do Fundo.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2019, deliberou-se

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

sobre os seguintes assuntos:

- (i) Em atenção ao disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, o cotista detentor da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, aprovou sem quaisquer restrições, a aplicação, pelo Administrador, dos recursos disponíveis no Fundo no OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, inscrito no CNPJ/MF sob o 17.455.369/0001-91, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., razão pela qual resta afastada a vedação à realização de tais atos que poderiam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;
- (ii) Pelo exposto, resta o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações ora tomadas;
- (iii) A aquisição pelo Fundo de imóveis situados no Condomínio Logístico Multimodal 1, localizado na Rodovia BR-101 Sul, Km 96,4, nº 5.225, Distrito Industrial DIPER, Cabo de Santo Agostinho/PE;
- (iv) A outorga de garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios detidos pelo Fundo oriundos do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial a ser Construído em Lote de Terreno Próprio, localizado no Condomínio Logístico Cone Multimodal 2 – Galpão 01, situado na BR 101 Sul, S/N, Ponte dos Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho/PE” celebrado entre a Vendedora, a Companhia Brasileira de Distribuição e a Sé Supermercados Ltda. em 13 de setembro de 2013, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Aluguel” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), em garantia das Obrigações Garantidas, bem como a celebração dos documentos necessários à operação de Securitização;
- (v) Não recebimento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral, a se encerrar em 31 de dezembro de 2019, a teor do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, no montante de R\$ 2.299. Os rendimentos não distribuídos foram utilizados para fins de reinvestimento em ativo imobiliário que compõem a carteira do Fundo, para o qual o cotista também manifesta sua irrestrita aprovação e concordância.
- (vi) Contratação de prestadores de serviços;
- (vii) Alteração da cláusula 16.2 do Regulamento do Fundo;
- (viii) a celebração de todo e qualquer documento, bem como a prática de quaisquer atos que porventura sejam necessários à perfeita implementação das matérias da presente ordem do dia.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 10 de julho de 2019, deliberou-se: a alteração

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do Administrador do Fundo da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda para Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que ocorreu no fechamento de 31 de julho de 2019.

13 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
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, existem transações referentes à remuneração da Administradora e do investimento em cotas do fundo OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI LP, administrado pela mesma Administradora do Fundo.

16 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.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes 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.

18 Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de Coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17