

**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 2020 e 2019**

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 2020 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 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 2020, 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 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 cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, as propriedades para investimento no montante de R\$ 670.200, são registradas pelo valor justo, representando 108,09% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades para investimento foram 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 Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. 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 esse assunto

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

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Investimento Imobiliários 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- 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 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 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 30 de março de 2021.

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



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 30.495.165/0001-42
Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		7.915	1,28%	7.748	1,33%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.744	0,76%	3.536	0,61%
Disponibilidade		1	0,00%	158	0,03%
Cotas de fundos de investimento	4	4.743	0,76%	3.093	0,53%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		4.122	0,66%	1.795	0,31%
OT Soberado		621	0,10%	1.298	0,22%
Despesas pagas antecipadamente		-	0,00%	285	0,05%
Seguros		-	0,00%	285	0,05%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		673.371	108,60%	641.441	109,88%
Realização		3.171	0,51%	4.212	0,72%
Contas a receber de alugueis	5.d	3.171	0,51%	4.185	0,72%
Reembolso de IPTU		-	0,00%	27	0%
Não circulante		670.200	108,09%	637.229	109,17%
Propriedade para investimento		670.200	108,09%	637.229	109,17%
Imóveis acabados	5.a	670.200	108,09%	637.229	109,17%
Total do ativo		678.115	109,36%	644.977	110,49%
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		1.146	0,18%	4.147	0,71%
Aquisição de imóveis	5.g	591	0,09%	3.237	0,55%
Creditos a identificar	11	511	0,08%	1	0,00%
Auditoria		39	0,01%	38	0,01%
Despesas com IPTU		-	0,00%	94	0,02%
Manutenção e conservação de bens		-	0,00%	44	0,01%
Taxa de gestão		-	0,00%	632	0,11%
Despesas com condomínios		-	0,00%	80	0,01%
Outros valores a pagar		5	0,00%	21	0,04%
Não circulante					
Valores a pagar		56.913	9,18%	57.108	9,78%
Aquisição de imóveis		56.913	9,18%	57.108	9,78%
Total passivo		58.059	9,36%	61.255	10,49%
Patrimônio líquido		620.056	100,00%	583.722	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		428.700	69,14%	400.251	68,57%
Lucros ou prejuizos acumulados		191.356	30,86%	183.471	31,43%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		678.115	109,36%	644.977	110,49%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 30.495.165/0001-42
Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020	2019
Composição do resultado do período			
Propriedades para investimento		72.525	63.353
Rendas de aluguéis	5.d	50.282	45.742
Ajuste ao valor justo	5.c	30.887	20.335
Despesas com imóveis	5.f	(5.227)	(2.724)
Outras rendas de imóveis		91	
Despesas financeiras	5.g	(3.508)	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		108	287
Outras receitas		851	942
Outras rendas operacionais		5	63
Reversão de provisão operacionais	11	846	-
Multas rescisórias		-	879
Total das receitas		73.484	64.582
Demais despesas	10	(869)	(4.790)
Controladoria		(350)	(142)
Auditoria e custódia		(216)	(158)
Taxa de administração		(160)	(440)
Taxa de fiscalização CVM		(48)	(60)
Tributos		(22)	(34)
Cartório		(5)	(114)
Advogados		(1)	(969)
Consultoria		-	(14)
Taxa de gestão		-	(2.663)
Publicações		-	(6)
Outras despesas		(67)	(190)
Total do resultado do exercício		72.615	59.792

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
 CNPJ nº 30.495.165/0001-42
 Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
 CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Reservas de lucros	Total
Em 30 de outubro de 2018	393.000	-	136.838	529.838
Integralização de cotas	25.700	-	-	25.700
Lucro líquido do exercício	-	59.792	-	59.792
Distribuição de resultados	-	(31.608)	-	(31.608)
Reserva de lucros	-	(28.184)	28.184	-
Em 31 de dezembro de 2018	418.700	-	165.022	583.722
Integralização de cotas	10.000	-	-	10.000
Lucro líquido do exercício	-	72.615	-	72.615
Distribuição de resultados	-	(46.281)	-	(46.281)
Reserva de lucros	-	(26.334)	26.334	-
Em 31 de dezembro de 2019	428.700	-	191.356	620.056

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

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	72.615	59.792
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(30.887)	(20.335)
Ajuste a valor justo das cotas de fundos	(108)	(287)
Variação de ativos		
Cotas de fundos	(1.542)	4.328
Valores a receber	312	(267)
Contas a receber de alugueis	1.014	(146)
Variação de passivos		
Serviços técnicos especializados a pagar	-	(499)
Seguros a pagar	-	(314)
Taxa de gestão a pagar	(632)	393
Condomínio a pagar	(80)	34
Taxa de administração a pagar	(15)	(23)
Auditoria a pagar	1	(38)
Consultoria a pagar	-	(10)
Despesas com IPTU	(94)	94
Manutenção e conservação de bens	(44)	44
Outros valores a pagar	509	6
Caixa líquido das atividades operacionais	41.049	42.772
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Propriedade para investimento	(2.084)	(81.055)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(2.084)	(81.055)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(2.841)	44.345
Rendimentos distribuídos	(46.281)	(31.608)
Recebimento pela integralização de cotas	10.000	25.700
Caixa líquido das atividades de financiamento	(39.122)	38.437
Aumento/ (redução líquido de caixa e equivalente de caixa)	(157)	154
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	158	4
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	158
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(157)	154

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, 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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 31 de março de 2021.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 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 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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.
- 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão assim representados:

	2020	2019
Bancos	1	158
Cotas de fundos de investimento (i)	4.743	3.093
Total	4.744	3.251

(i) Cotas de fundo

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

Fundo	Quantidade de cotas	2020	Quantidade de cotas	2019
		Saldo		Saldo
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	339.592,73	4.122	151.400,45	1.795
OT Soberano	326,27	621	693,06	1.298
Total	339.919	4.743	152.094	3.093

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 108 e R\$ 287 respectivamente, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

Cone Multimodal 1.1

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 destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros. Os imóveis do Fundo localizados neste condomínio perfazem uma Área Bruta Locável de 72.921 m².

Os módulos adquiridos em 2019 fazem parte do galpão logístico e industrial Cone Multimodal 1.1.

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 destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros. Os imóveis do Fundo localizados neste condomínio perfazem uma Área Bruta Locável de 110.053 m².

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;

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 destinado a galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, entre outros. Os imóveis do Fundo localizados neste condomínio perfazem uma Área Bruta Locável de 43.125 m².

b. Relação dos imóveis

Imóveis	Matrículas	Área total(m²)	Saldo contábil	
			2020	2019
Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 1.1	Entre 14.620 a 14.628; 14.609 a 14.619; 17.636 a 17.646 e 17.600	805.493,21	236.800	224.591
Galpão e Industrial Cone Multimodal 2	13.377 e 13.378	892.348,84	337.500	314.125
Galpão e Industrial Cone Plug & Play 2	17.416, 12.437 e 12.443	340.885,67	95.900	98.513
Total			670.200	637.229

c. Atualização das propriedades para investimento

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 Colliers Internacional do Brasil emitidos em 3 de fevereiro de 2021.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótima 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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

	2020	2019
Saldo inicial	637.229	535.839
Ajuste ao valor justo	30.887	20.335
Aquisição de imóveis conforme nota explicativa 6.g.i	-	60.471
Comissões conforme nota explicativa 6.g.ii	-	19.368
Adições decorrentes de reconhecimento de gastos*	2.084	1.216
Saldo final	670.200	637.229

Os módulos de 1 a 11 e o galpão G, adquiridos em 18 de dezembro de 2019, foram mantidos pelo custo de aquisição no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 por representar a melhor estimativa de valor justo.

d. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2020	2019
Saldo inicial	4.185	4.039

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(+) Rendas de aluguel	50.282	45.742
(+) Recebimento de aluguéis	(51.296)	(45.596)
Saldo final	3.171	4.185

Compreendem os aluguéis a receber:

	2020	2019
Locatários	Valor	Valor
VVAR	1.122	1.098
Fedex	549	824
Unilever	480	-
Martin Brower	330	276
Autometal	206	118
Aurora	202	254
Magnet Marelli	159	184
Lagoa	117	97
Comer	6	6
Pcar	-	1.039
JBS	-	289
Total	3.171	4.185

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

e. Seguros (não auditado)

No dia 4 de dezembro de 2020 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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve despesa com seguros no montante de R\$ 970 (R\$ 297 em 2019) referente a uma importância assegurada de R\$ 383.026 (R\$ 371.922 em 2019) cuja vigência iniciou em 04 de dezembro de 2020 e terminará em 04 de dezembro de 2021.

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2020	2019
Condomínios	(923)	(963)
IPTU	(895)	(455)
Comissões	-	(40)
Manutenção e conservação	(2.428)	(955)
Laudo de avaliação	(11)	(14)
Seguro	(970)	(297)
Total	(5.227)	(2.724)

g. Aquisição de imóveis

- i. Em 18 de dezembro de 2019, foi celebrado a escritura pública de compra e venda de imóveis com a Cone S.A. onde o Fundo se comprometeu a comprar 90% de cada um dos imóveis com as matrículas de 14.636 a 14.646 e 17.600 da Cone S.A. Pela aquisição dos imóveis, o Fundo pactuou em pagar o montante de R\$ 60.471 (sendo R\$ 126 pagos no exercício e o saldo de R\$ 60.345 pagar), 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve atualização monetária e juros pela aquisição de imóveis, onde como resultado tivemos a contabilização no montante de R\$ 3.508, registrado na rubrica de “Despesas financeiras” conforme evidenciado na demonstração do resultado do exercício.

Segue a movimentação referente a valores a pagar de aquisição de imóveis:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	16.000
Aquisição de imóveis a prazo	60.345

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Pagamentos no exercício	(16.000)
-------------------------	----------

Saldo em 31 de dezembro de 2019	60.345
--	---------------

Pagamentos no exercício	(6.349)
Atualização monetária e juros remuneratórios	3.508

Saldo em 31 de dezembro de 2020	57.504
--	---------------

ii. 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 findo de dezembro de 2019, o Fundo efetuou o pagamento à Cone S.A. no valor de R\$ 19.368 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 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.

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.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

utilizando os recursos do Fundo realizar operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

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 2020 e 2019, o Fundo subscreveu e integralizou um montante de R\$ 10.000 e R\$ 25.700 em cotas, respectivamente.

(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 2020 e 2019.

(iii) Resgate

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

b. Ambiente de negociação das quotas

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c. 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.

	2020	2019
Lucro líquido contábil	72.524	59.792
Ajuste a valor justo	(30.887)	(20.335)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	916	(3.654)
(-) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.106	(640)
Lucro conforme regime de caixa	43.659	35.163
Total dos rendimentos distribuídos do exercício	42.414	31.608
Distribuição de reserva de lucros no exercício	3.867	-
Valor reinvestido (*)	-	2.299
Percentual distribuído no exercício	97%	96%

d. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercícios findos	Valor da cota	Rentabilidade
Em 31 de dezembro de 2020	1.446,36	11,70%
Em 31 de dezembro de 2019	1.394,13	13,79%

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 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.

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	2020	2019
Controladoria	350	142
Custódia	177	71
Taxa de administração	160	440
Taxa de fiscalização CVM	48	60
Tributos	22	34
Auditoria externa	39	87
Advogados	1	969
Cartório	5	114
Taxa de gestão	-	2.663
Consultoria	-	14
Publicações	-	6
Outras despesas	67	190
Total	869	4.790

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

11 Demais valores

a. Créditos a identificar

São valores que entraram na conta corrente do Fundo e estão aguardando a identificação, dessa forma são apresentados na rubrica “créditos a identificar” na demonstração da posição financeira.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o saldo de valores a conciliar do Fundo é de R\$ 511 (R\$ 1 em 2019).

b. Outras receitas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foram feitas reversões de provisões de ativos e passivos conforme apresentado abaixo e está apresentado na demonstração de resultado como “reversão de provisões operacionais”.

IPTU	65
Taxa de gestão	633
Complemento de aluguéis de exercícios anteriores	432
Despesas não reembolsadas	(285)
Total	845

12 Atos societários

Em assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 30 de julho de 2020, foi deliberado sobre as contas e as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

13 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Exceto pelos serviços prestados conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10 e do investimento em cotas do fundo OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI LP, administrado pela mesma Administradora do Fundo, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao 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.

17 Outras informações

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. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que 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 2020, como resultado destes eventos, 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 à pandemia.

18 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.

19 Eventos subsequentes

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17