

**NE Logistic Fundo de Investimento
Imobiliário**
CNPJ: 36.113.876/0001-91
Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.

Demonstrações contábeis no exercício
findo em 31 de dezembro de 2021e 2020.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	01
Balanço Patrimonial	05
Demonstração do resultado	06
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	07
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	08
Notas explicativas às demonstrações contábeis	09



Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2021 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 2021, 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 e 5, a propriedade para investimento no montante de R\$ 716,113 mil que representava 106,27% do patrimônio líquido do Fundo, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu 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. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu 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.

- Concluímos 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, 25 de março de 2022.

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

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

Nota	2021		2020	
	Mercado / realização	% sobre o PL	Mercado / realização	% sobre o PL
Ativo				
Circulante				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	7.652	1,14%	4.744	0,76%
Disponibilidade	1	0,00%	1	0,00%
Conta banco movimento	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimento	7.651	1,14%	4.743	0,76%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	7.651	1,14%	4.743	0,66%
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Realização	3.916	0,58%	3.171	0,51%
Contas a receber de aluguéis	3.911	0,58%	3.171	0,51%
Reembolso de IPTU	5	0,00%	-	0,00%
Não circulante				
Propriedade para investimento	716.113	106,27%	670.200	108,09%
Imóveis acabados	716.113	106,27%	670.200	108,09%
Total do ativo	727.681	107,99%	678.115	109,36%
Passivo				
Circulante				
Valores a pagar	527	0,08%	1.146	0,18%
Aquisição de imóveis	444	0,07%	591	0,10%
Creditos a identificar	-	0,00%	511	0,08%
Auditoria	79	0,01%	39	0,01%
Taxa de controladoria	2	0,00%	3	0,00%
Taxa de administração	1	0,00%	1	0,00%
Taxa de custódia	1	0,00%	1	0,00%
Não circulante				
Valores a pagar	53.284	7,91%	56.913	9,18%
Aquisição de imóveis	53.284	7,91%	56.913	9,18%
Total passivo	53.811	7,99%	58.059	9,36%
Patrimônio líquido	673.870	100,00%	620.056	100,00%
Cotas integralizadas - PJ	438.700	65,10%	428.700	69,14%
Lucros ou prejuízos acumulados	235.170	34,90%	191.356	30,86%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	727.681	107,99%	678.115	109,36%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.495.165/0001-42

Administrado pela 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 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2021	2020
Composição do resultado do período			
Propriedades para investimento		96.266	72.525
Rendas de aluguéis	5.a.v	61.453	50.282
Ajuste valor justo	5.a.iii	42.828	30.887
Despesas com manutenção de imóveis	5.a.vi	(5.408)	(5.227)
Outras rendas de imóveis		7	91
Ajuste a valor presente - imóveis (aquisição)	5.a.vi	(2.614)	(3.508)
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		228	108
Rendas de cotas de fundo de renda fixa		228	108
Outras receitas		1	851
Outras rendas operacionais		-	5
Reversão de provisão operacionais		1	846
Total das receitas		96.495	73.484
Demais despesas	10	(1.779)	(869)
Consultoria		(747)	0
Controladoria		(370)	(350)
Auditoria e custódia		(279)	(216)
Taxa de administração		(185)	(160)
Advogados		(55)	(1)
Taxa de fiscalização CVM		(48)	(48)
Tributos		(30)	(22)
Cartório		(1)	(5)
Outras despesas		(64)	(67)
Total do resultado do exercício		94.716	72.615

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 das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2019		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)
Constituição de reserva de lucros		-	(26.334)	26.334	-
Em 31 de dezembro de 2020		428.700	-	191.356	620.056
Integralização de cotas	8.a	10.000	-	-	10.000
Lucro líquido do exercício		-	94.716	-	94.716
Distribuição de resultados	8.a.vi	-	(50.902)	-	(50.902)
Constituição de reserva de lucros		-	(43.814)	43.814	-
Em 31 de dezembro de 2021		438.700	-	235.170	673.870

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 Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Renda de aluguel	60.712	51.296
Renda com cota de fundo de investimento	228	108
Pagamento manutenção de imóvel	(2.479)	(2.575)
Pagamento de condomínio	(1.100)	(1.003)
Pagamento de IPTU	(398)	(463)
Pagamento de seguro	(1.235)	(970)
Pagamento de laudo	(34)	(23)
Pagamento de consultoria	(911)	(931)
Pagamento de auditoria	(63)	(52)
Pagamento de tributos	(30)	(22)
Pagamento de taxa de administração	(186)	(175)
Pagamento de taxa de controladoria	(371)	(350)
Pagamento de advogados	(55)	(149)
Pagamento CVM	(48)	(48)
Pagamento taxa de custódia	(186)	(177)
Pagamento taxa de escrituração	(30)	(23)
Pagamento bolsa de valores	(14)	(18)
Demais pagamentos / recebimentos	(515)	497
Caixa líquido das atividades operacionais	53.285	44.922
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Despesa com ativação de imóvel	(3.085)	(805)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(6.390)	(6.343)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(9.475)	(7.148)
Fuxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(50.902)	(46.281)
Recebimento pela integralização de cotas	10.000	10.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	(40.902)	(36.281)
Aumento/ redução líquido de caixa e equivalente de caixa	2.908	1.493
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.744	3.251
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7.652	4.744
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.908	1.493

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela 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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de março de 2022.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**(i) Data de reconhecimento**

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:

essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”).

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

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

f) Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

g) Recebimento de aluguéis

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

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

j) Lucro/(prejuízo) por cota

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

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

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 2021 e 2020 estão assim representados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos	1	1
Cotas de fundos de investimento (i)	7.651	4.743
Total	<u>7.652</u>	<u>4.744</u>

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2021			2020		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Bradesco FI Referenciado	554.255	12,6589	7.005	339.593	12,1399	4.122
DI Federal Extra						
OT Soberano	326	1.985,24	646	326	1.904,50	621
Total	554.581	1.998	7.651	339.919	1.917	4.743

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 228 (2020: R\$ 108) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

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

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

- **Cone Multimodal 1**

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018, 20 módulos nos galpões G02 e G03 e em 18 de dezembro de 2019, 12 módulos nos galpões G09 e G15. O empreendimento conta com 32 modais no total, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, cujo o Fundo tem a participação em 120.223 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). O imóvel está localizado na BR-101 Sul km 96,4 nº 5.255, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 35 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

- **Cone Multimodal 2**

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018. O empreendimento conta com 24 modais no total no galpão G01, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, que totalizam 110.053 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). O imóvel está localizado na BR-101 Sul Km 97 nº 5.205, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

- **Cone Plug & Play 2**

Empreendimento do tipo logística, foi adquirido em 30 de outubro de 2018, 5 módulos no galpão G04 e 4 módulos no galpão G03. O empreendimento conta com 09 modais no total, constituído condomínio destinado a galpões logísticos e armazenagem, sendo composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria entre outros, que totalizam 43.125 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). O imóvel está localizado na BR-101 Sul km 92 nº 2.220, distrito industrial de Ponte de Carvalhos no município de Santo Agostinho, a 37 km do centro de Recife no estado de Pernambuco.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Relação de imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	Valor justo em 2021	Valor justo em 2020
Multimodal 1 - G03 - Módulo 1	14609	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	3.106,81	6.058	6.023
Multimodal 1 - G03 - Módulo 2	14610	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.639,21	5.144	5.114
Multimodal 1 - G03 - Módulo 3	14611	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	4.840	4.812
Multimodal 1 - G03 - Módulo 4	14612	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.492,12	4.860	4.831
Multimodal 1 - G03 - Módulo 5	14613	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	4.840	4.812
Multimodal 1 - G03 - Módulo 6	14614	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	4.840	4.812
Multimodal 1 - G03 - Módulo 7	14615	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	4.840	4.812
Multimodal 1 - G03 - Módulo 8	14616	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.492,12	4.860	4.831
Multimodal 1 - G03 - Módulo 9	14617	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	4.840	4.812
Multimodal 1 - G03 - Módulo 10	14618	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.481,36	5.045	5.016
Multimodal 1 - G03 - Módulo 11	14619	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	3.076,66	6.011	5.977
Multimodal 1 - G02 - Módulo 1	14620	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.184,93	13.504	13.425
Multimodal 1 - G02 - Módulo 2	14621	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	1.862,29	13.034	12.958
Multimodal 1 - G02 - Módulo 3	14622	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.110,00	13.040	12.965

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Multimodal 1 - G02 - Módulo 4	14623	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.229,84	13.781	13.701
Multimodal 1 - G02 - Módulo 5	14624	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.115,99	13.077	13.001
Multimodal 1 - G02 - Módulo 6	14625	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	1.862,29	11.510	11.442
Multimodal 1 - G02 - Módulo 7	14626	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	1.862,29	11.510	11.442
Multimodal 1 - G02 - Módulo 8	14627	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.110,38	13.043	12.967
Multimodal 1 - G02 - Módulo 9	14628	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	2.269,02	14.023	13.941
Multimodal 1 - G09 - Módulo 1	14636	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	5.212,78	4.733	4.691
Multimodal 1 - G09 - Módulo 2	14637	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.338,04	5.701	5.650
Multimodal 1 - G09 - Módulo 3	14638	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 4	14639	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 5	14640	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 6	14641	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	7.123,61	6.380	6.323
Multimodal 1 - G09 - Módulo 7	14642	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	7.123,61	6.380	6.323
Multimodal 1 - G09 - Módulo 8	14643	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 9	14644	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 10	14645	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.462,54	5.807	5.754
Multimodal 1 - G09 - Módulo 11	14646	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	6.769,04	6.081	6.026

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Multimodal 1 - G15	17600	BR - 101 Sul Km 96,4 nº 5.225	Imóvel (logística) acabado /	1.578,56	1.583	1.569
Multimodal 2 - G01 - Módulo 1 a 12	13377	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	Imóvel (logística) acabado /	53.264,93	185.600	166.759
Multimodal 2 - G01 - Módulo 13 a 24	13378	BR - 101 Sul Km 97 nº 5.205	Imóvel (logística) acabado /	56.788,06	195.000	170.741
Plug & Play - G04 - Módulo 1,2,3,6	12437	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) acabado /	20.090,30	45.241	44.676
Plug & Play - G03 - Módulo 7 e 8	12443	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) acabado /	925,31	2.084	2.058
Plug & Play - G03 - Módulo 4 e 5	17436	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) acabado /	20.743,73	46.713	46.129
Plug & Play - G04 - Escritório	17416	BR - 101 Sul km 92 nº 2.220	Imóvel (logística) acabado /	1.365,70	3.075	3.037

Total**716.113 670.200****iii. Atualização das propriedades para investimento**

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 um ganho de R\$ 42.828 (2020: R\$ 30.887)

Exercício 2021					
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Cone Multimodal 1	31/12/2021	14%	0,00%	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Multimodal 2	31/12/2021	14%	0,00%	Colliers International	Capitalização da renda
Cone Plug & Play 2	31/12/2021	14%	2,59%	Colliers International	Capitalização da renda

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2021.

Avaliador

(1) A Colliers International, empresa contratada para 2021, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

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

Metodologia de avaliação**(1) Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.**

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (“terminal capital rate”). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista..

iv. Quadro demonstrativo das movimentações com imóveis

Saldo em 31.12.2020	670.200
Ajuste ao valor justo	42.828
Despesa com ativação de imóvel	3.085
Saldo em 31.12.2021	716.113

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo ativou seus imóveis no valor de R\$ 3.085 (2020: 805).

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Valores a pagar pela aquisição de imóveis

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

- Cone Multimodal 1 – galpões G02 e G03 em 30 de outubro de 2018
- Cone Multimodal 1 – galpões G09 e G15 em 18 de dezembro de 2019
- Cone Multimodal 2 – galpão G01 em 30 de outubro de 2018
- Cone Plug & Play 2 – galpões G03 e G04 em 30 de outubro de 2018

Saldo em 31.12.2020	57.504
(-) Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(6.390)
(+) Ajuste a valor presente imóveis (aquisição)	2.614
Saldo em 31.12.2021	53.728

Aquisição de imóveis	2021	2020
	444	591
Faixa de Vencimento Até 1 ano	53.284	56.913
Faixa de Vencimento Após 1 ano		
Total	53.728	57.504

vi. Juros e correção por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o valor com juros e correção de imóveis a pagar no montante de R\$ 2614, conforme demonstrado no quadro da demonstrações dos resultados dos exercícios, na rubrica de “Ajuste a valor presente – imóveis” (2020: R\$ 3.508)

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2021	2020
Saldo inicial	3.171	4.185
(+) Rendas de aluguel	61.452	50.282
(+) Recebimento de aluguéis	(60.712)	(51.296)
Saldo final	3.911	3.171

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Faixa de vencimento	2021	2020
A vencer em 30 dias	2.976	3.083
A vencer em 60 dias	187	-
A vencer em 90 dias	187	-
A vencer em 120 dias	187	-
A vencer em 150 dias	187	-
A vencer em 180 dias	187	88
Total	3.911	3.171

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

viii. Despesas com manutenção dos imóveis

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas com imóveis	2021	2020
Condomínios	(1.214)	(923)
IPTU	(390)	(895)
Manutenção e conservação	(3.090)	(2.428)
Laudo de avaliação	(34)	(11)
Seguro	(1.279)	(970)
Total	(6.007)	(5.227)

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

- **Risco de liquidez:** Os ativos que constituem a maioria da carteira de investimento do Fundo podem, devido às suas características e à sua limitada negociabilidade, resultar em baixa ou nenhuma liquidez durante toda a duração do investimento;
- **Risco de mercado:** Variações nas taxas de juros ou flutuações nos preços dos ativos financeiros, bem como condições políticas e econômicas incertas no Brasil e no exterior, podem afetar as taxas cruzadas e as taxas de juros, o que pode impactar negativamente o valor da carteira de investimentos do Fundo;

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

8. Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo subscreveu e integralizou 10.000 cotas no montante de R\$ 10 (2020: R\$ 10).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não reconheceu custos de emissão de cotas.

iii. Amortização

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

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não amortizou cotas.

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das quotas

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

vi. Distribuição de rendimentos

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

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

	2021	2020
Lucro líquido contábil	94.715	72.615
(-) Ajuste a valor justo	(42.828)	(30.887)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	6.975	916
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(7.772)	1.015
Lucro conforme regime de caixa	51.090	43.659
Distribuição de rendimentos		
Rendimentos pagos do exercício atual	50.901	42.414
Distribuição de reserva de lucros no exercício	-	3.867
Total de rendimentos distribuído	50.901	46.281
(%) Percentual distribuído	99,63%	97,15%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2021	1.536,06	14,42
Em 31 de dezembro de 2020	1.446,36	12,37

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021		2020	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Consultoria	747	0,001	-	0,000
Taxa de controladoria	370	0,001	350	0,001
Auditoria e custódia	279	0,000	216	0,000
Taxa de administração	185	0,000	160	0,000
Advogados	55	0,000	1	0,000
Taxa de fiscalização CVM	48	0,000	48	0,000
Tributos	30	0,000	22	0,000
Cartório	1	0,000	5	0,000
Bolsa de valores	15	0,000	18	0,000
Tarifa bancária	3	0,000	2	0,000
Taxa de escrituração	29	0,000	23	0,000
Taxa Anbima	3	0,000	0	0,000
Outras Despesas	14	0,000	22	0,000
Total	1.779	0,003	867	0,001
Patrimônio líquido médio	624.199		585.209	

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

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

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

ii. Taxa de performance

Não será cobrado a taxa de performance.

iii. Custodiante

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

11. 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 2021 o montante do saldo de valores a conciliar do Fundo é nulo (2020: R\$ 511).

b. Reversão de provisões operacionais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram feitas reversões de provisões de ativos e passivos, conforme apresentado abaixo e está apresentado na demonstração de resultado como “reversão de provisões operacionais”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o montante dos de reversão de provisões operacionais do Fundo são de R\$ 1 (2020: R\$ 846).

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Atos societários

Em 13 de abril de 2021, em assembleia geral de cotistas foi deliberado:

- (i) O Cotista sem quaisquer ressalvas ou restrições, resolveu por aprovar as contas e as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Em 11 de maio de 2021, em assembleia geral de cotistas foi deliberado:

- (i) Prestados todos os esclarecimentos necessários, o Cotista do Fundo deliberou por aprovar a 4ª Emissão de quotas do Fundo, que será coordenada pela Administradora em regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, no montante total de até R\$ 10.000, tendo o preço de emissão sido fixado nos termos do Boletim de Subscrição.
- (ii) Pelo exposto, resta o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações ora tomadas.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na NE.9, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2021		2020	
				Resultado	Saldo	Resultado	Saldo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	185	1	160	1

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16. 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 Grant Thornton 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.

17. 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.

18. 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 2021, 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 a pandemia."

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

19. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17

