
NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 30.495.165/0001-42)

***(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2018

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos não quantificados do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva" as demonstrações contábeis 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 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota 21, em 30 de outubro de 2018, no âmbito do Instrumento Particular de Prestação de Serviços, que é parte integrante do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra dos Imóveis das propriedades para investimento (Nota 5(a) e (d) e Nota 19), o Fundo assumiu obrigação contratual de pagamento de taxa de performance à vendedora, como complemento do preço de compra, caso determinadas condições comerciais relacionadas aos contratos de aluguel das propriedades para investimento fossem atendidas. Essas propriedades para investimento foram mensuradas a valor justo na data-base das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo não realizou a mensuração dessa taxa de performance e não registrou contabilmente uma obrigação decorrente da mesma, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2018, o Fundo provisionou pagamento adicional à vendedora de R\$ 19.407 mil.

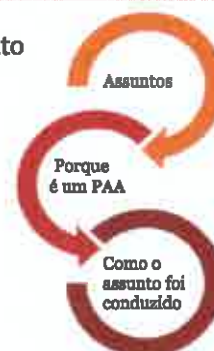
Dessa forma, não foi praticável determinar o ajuste que seria necessário no passivo e no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018, bem como no resultado do período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2018, e os correspondentes reflexos no valor da cota do Fundo.

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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.



Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração 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 contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

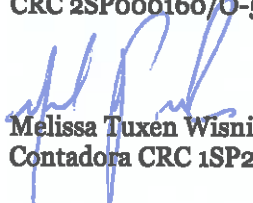
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 19 de julho de 2019


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Melissa Tuxen Wisnik
Contadora CRC 1SP221490/O-0

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.495.165/0001-42
ADMINISTRADO PELA VOLTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-98

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Explicativa	Em 31.12.2018	% do PL	PASSIVO	Nota	Explicativa	Em 31.12.2018	% do PL
Circulante			11.222	2,12	Circulante			17.223	3,24
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	5.d			
Caixa e equivalentes de caixa			7.183	1,36	Serviços técnicos especializados a pagar		16.000	3,02	
Disponibilidades					Seguros a pagar		499	0,08	
			4	0,00	Taxa de Gestão a Pagar		314	0,06	
Títulos e valores mobiliários					Condomínio a pagar		239	0,05	
Cotas de fundos					Taxa de Administração a Pagar		46	0,01	
Fundo de Investimento Renda Fixa	4		7.134	1,35	Auditoria a Pagar		39	0,01	
					Consultoria a Pagar		76	0,01	
Valores Receber			45	0,01			10	0,00	
Ativos financeiros de natureza imobiliária					PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Contas a Receber de Aluguéis	5.b		4.039	0,76	Cotas Integralizadas	15	529.838	100,00	
Ativo não circulante					Ajustes de avaliação patrimonial a valor justo	5.a	393.000	74,17	
Investimentos			535.839	101,13	Lucros acumulados		130.832	24,69	
Propriedade para Investimentos	5.a		535.839	101,13			6.006	1,14	
TOTAL DO ATIVO			347.061	103,24	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		547.061	103,24	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.495.165/0001-42

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO*Período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018***COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	Nota Explicativa	
Propriedades para Investimento		137.918
Ajuste a valor justo	5.a	130.832
Receita de aluguéis	5.b	7.493
Despesa com condomínio		(138)
Despesa com seguro		(269)
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Resultado com cotas de fundos		116
Outras receitas/despesas		(1.196)
Despesa de consultoria		(522)
Despesa com taxa de gestão		(449)
Despesa de taxa de administração		(117)
Despesa de auditoria e custódia		(77)
Despesa com publicação e correspondência		(24)
Despesas tributárias		(7)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		136.838

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.495.165/0001-42

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO*Período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018*

Saldo em 30 de outubro de 2018	Nota Explicativa	Cotas integralizadas	Ajuste a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Integralização inicial de cotas no exercício	15	393.000	-	-	393.000
Lucro líquido do exercício		-	-	6.006	6.006
Destinações					
Ajustes de avaliação patrimonial a valor justo	5.a		130.832	-	130.832
Saldo em 31 de dezembro de 2018		393.000	130.832	6.006	529.838

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.495.165/0001-42

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA*Período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018***Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais**

Lucro Líquido do exercício	136.838
----------------------------	---------

Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa

Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(130.832)
---	-----------

Ajuste a valor justo das cotas de fundos	(37)
--	------

Variação de ativos

Cotas de fundos	(7.097)
-----------------	---------

Valores Receber	(45)
-----------------	------

Contas a Receber de Aluguéis	(4.039)
------------------------------	---------

Variação de passivos

Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	16.000
--	--------

Serviços técnicos especializados a pagar	499
--	-----

Seguros a pagar	314
-----------------	-----

Taxa de Gestão a Pagar	239
------------------------	-----

Condomínio a pagar	46
--------------------	----

Taxa de Administração a Pagar	39
-------------------------------	----

Auditoria a Pagar	76
-------------------	----

Consultoria a Pagar	10
---------------------	----

Caixa Líquido originado das Atividades Operacionais**12.011****Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento**

Propriedade para investimento	(405.007)
-------------------------------	-----------

Caixa Líquido utilizado nas Atividades de Investimento**(405.007)****Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento**

Recebimento pela integralização de cotas	393.000
--	---------

Caixa Líquido originado das Atividades de Financiamento**393.000****Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa****4**

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
--	---

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	4
---	---

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa**4***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 30 de abril de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de outubro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é classificado para fins de código ANBIMA como "FII de Renda Gestão Ativo".

O Fundo é destinado a investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários localizados nos Estados de Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte e Sergipe, podendo adquirir, vender, construir, realizar melhorias, locar, e exercer efetivamente quaisquer direitos sobre esses imóveis, podendo ainda, direta ou indiretamente, por meio do investimento em ações ou cotas de sociedades de propósito específico imobiliária.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 6.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 10 de abril de 2019.

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 dos ativos financeiros e não financeiros e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo na data de negociação.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: São representadas por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Contas a receber de aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto àqueles mantidos até o vencimento.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer 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, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 5.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2018

Cotas de fundos:	Quantidade de Cotas	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	637.138,25	7.097	7.134

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui os seguintes investimentos:

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição		Quantidade de unidades	Valor de Custo	Ajuste a Valor Justo	Valor Justo
Galpão Logístico E Industrial Cone Multimodal 1.1	(i)	20	134.137	16.071	150.208
Galpão E Industrial Cone Multimodal 2	(ii)	3	186.091	103.289	289.380
Galpão Logístico E Industrial Cone Plug & Play 2	(iii)	4	84.779	11.472	96.251
Total		27	405.007	130.832	535.839

- (i) Galpão logístico e industrial cone multimodal 1.1 (participação: 100%) empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais (i) rodoviário (BR 101 Sul e nova Express Way); (ii) ferroviário (lindeiro a ferrovia transnordestina); (iii) marítimo (a 12 km do Porto de Suape); (iv) aéreo (a 15 km do aeroporto de Guararapes), (v) 34 km do centro de Recife, constituído um condomínio com uma área de 721.254 m² destinado à galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, e etc, situado na BR 101 Sul, Ponte de Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho – PE
- (ii) Galpão Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (participação: 100%), empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais (i) rodoviário (BR 101 Sul e nova Express Way); (ii) ferroviário (próximo a ferrovia transnordestina); (iii) marítimo (a 23 km do Porto de Suape); (iv) aéreo (a 18 km do aeroporto de Guararapes), (v) 29 km do centro de Recife, constituído um condomínio com uma área de 892.348 m² destinado à galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, e etc. Situado na BR 101 Sul, Ponte de Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho – PE
- (iii) Galpão Logístico Cone Plug & Play 2 (participação: 100%), empreendimento com infraestrutura de logística que engloba os quatro principais modais (i) rodoviário (BR 101 Sul e nova Express Way); (ii) ferroviário (próximo a ferrovia transnordestina); (iii) marítimo (a 23 km do Porto de Suape); (iv) aéreo (a 18 km do aeroporto de Guararapes), (v) 34 km do centro de Recife, constituído um condomínio com uma área de 340.885 m² destinado à galpões de logística e armazenagem, composto por áreas comuns de refeitório, cozinha, convivência, portaria, e etc, situado na Rodovia BR-101, nº 2.220, Distrito Ponte dos Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho/PE.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield emitidos em 16 de janeiro de 2019. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2018 (data-base do fluxo de caixa). Segue abaixo as principais premissas utilizadas:

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Descrição	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.
Galpão Logístico E Industrial Cone Multimodal 1.1	0,60	9,00	9,00
Galpão Logístico E Industrial Cone Multimodal 2	0,50	8,75	9,00
Galpão Logístico E Industrial Cone Plug & Play 2	0,40	9,25	9,00

No período não houve despesas operacionais, tais como benfeitorias ou manutenções nos imóveis investidos.

Seguros (não auditado)

No dia 4 de dezembro de 2018 foi firmada 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

Um prêmio de R\$ 816 foi pago referente a uma importância assegurada de R\$ 290.650 cuja vigência iniciou em 04/12/2018 e terminará em 04/12/2019.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Contas a Receber de Aluguéis

Setor	Metragem total em m ²	Receita de alugueis em 31/12/2018
Indústria automotiva	13.627	564
Alimentos e Bebidas	133.695	5.637
Logística	38.519	1.292
Vacância	16.970	-
Total	202.811	7.493

Em 31 de dezembro de 2018, a vacância corresponde a cerca de 8% do espaço disponível para aluguel.

c. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes ao aluguel de unidades são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2018, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

d. Obrigações com aquisição de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui R\$ 16.000 na rubrica de "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento" relacionados ao pagamento da compra do imóvel matrícula 11.961, que ainda não foi pago pelo Fundo até a regularização total da documentação de compra, mas o contrato de compra e venda foi firmado entre as partes.

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 sR\$ 25.000 a título de complemento do preço de compra, ("performance fee") das áreas "Fedex" e "PP2-G03 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:

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reals, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

6 Riscos associados ao Fundo

a. Tipos de risco

Riscos operacionais das empresas investidas

Um percentual relevante do patrimônio líquido do fundo poderá ser investido em ativos alvo emitidos pelas empresas investidas, os riscos operacionais das empresas investidas também são os riscos operacionais do Fundo. O desempenho financeiro do Fundo deve-se essencialmente ao desempenho dos investimentos realizados pelas sociedades imobiliárias.

Nenhum investimento pelo Fundo

Os investimentos do Fundo são considerados investimentos de longo prazo e o retorno do investimento nas sociedades imobiliárias pode não corresponder ao retorno esperado pelos cotistas. Não há garantias de que os investimentos para os quais o Fundo foi projetado estejam disponíveis no momento e na quantia que seja conveniente ou desejável para estar em conformidade com a política de investimento do Fundo. Nesses casos, o Fundo poderá nunca atingir o nível de investimento que espera alcançar ou poderá atingir um nível significativamente baixo do nível que espera alcançar.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Inexistência de garantia de rentabilidade

Um histórico de rentabilidade passada no Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Além disso, os investimentos feitos no e pelo Fundo não são garantidos pelo administrador, pelo custodiante, pelo gestor de investimentos e nem são sustentados por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Pode até mesmo haver uma perda total do patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos cotistas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Os contratos de locação firmados pelas sociedades imobiliárias são regulados pela Lei de Locações, que concede certos direitos aos locatários incluindo o direito de iniciar uma ação de renovação compulsória para permanecer na propriedade e proibir as sociedades imobiliárias de despejar o locatário. Além disso, a Lei de Locações permite que os inquilinos renegociem o valor do aluguel, a fim de reajustá-lo com base nas condições de mercado e circunstâncias que possam ter afetado as taxas de aluguel. Assim, as sociedades imobiliárias estariam sujeitas a interpretações e decisões judiciais com relação a valores de locação e podem resultar em valores de aluguel menores do que o acordado nos contratos de locação. Se as empresas investidas não puderem usar uma propriedade ou cobrar valores de aluguel adequados como resultado de uma ação de renovação compulsória, os resultados das empresas investidas podem ser afetados adversamente. Além disso, as transações do tipo “built-to-suit” (sob medida) são realizadas de acordo com um tipo específico de contrato de locação recentemente introduzido no sistema legal brasileiro. Portanto, até o momento, não há jurisprudência estabelecida sobre tais acordos. Consequentemente, as empresas investidas estão sujeitas ao risco de que os clientes sob tais contratos não cumpram suas obrigações contratuais, aleguem em juízo que as transações são reguladas pelas disposições da Lei de Locações que regem contratos de locação regulares e aproveitam os direitos do locatário acima mencionados, incluindo: (a) o direito de reajustar o preço de aluguel a cada três anos para refletir os preços de mercado; (b) o direito de abandonar a propriedade antes do término do prazo de locação, mediante o pagamento de uma taxa de rescisão antecipada, caso em que o valor do pagamento da indenização cumulativa poderia

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ser contestado; e (c) o direito de reduzir o preço do aluguel com base na conveniência ou necessidade do locatário de acordo com a área utilizada pelo inquilino dentro da propriedade. Caso ocorra algum destes riscos, haverá um impacto negativo no Fundo, nos seus planos de investimento e na sua rentabilidade, bem como sobre os cotistas.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reals, exceto quando indicado de outra forma)

investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Alianza Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

8 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 34,01%.

9 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento, uma remuneração equivalente a 0,12% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 30.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O gestor receberá uma remuneração mensal equivalente a 6% da receita de aluguéis do Fundo, a qual não inclui receitas por venda de imóveis, observando o valor mínimo mensal de R\$ 150.

No período, as despesas com taxa de administração e gestão corresponderam a R\$ 117 e R\$ 449, respectivamente.

Além da taxa de administração, constituem encargos do Fundo as despesas com auditoria, consultoria, serviços técnicos especializados tributos e correspondências.

No período estes encargos corresponderam a R\$ 599.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, sempre que houver desinvestimento, mediante prévia deliberação pelo Comitê de Investimento.

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

No período não ocorreram amortizações de cotas.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário. Cotas ofertadas de acordo com a Instrução CVM nº 476 somente poderão ser negociadas após 90 dias da subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que entre investidores qualificados e caso os investidores firmarem a declaração reconhecendo que a distribuição não foi registrada na CVM e que as cotas estarão sujeitas as restrições da Instrução citada anteriormente.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Legislação Tributária

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reals, exceto quando indicado de outra forma)

valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

13 Obrigações por benfeitorias realizadas

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não detinha obrigações por benfeitorias realizadas.

14 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	De 01.12.2018 a 31.12.2018
(+) Aluguel recebido	3.454
Pagamento de taxa de gestão	(210)
Pagamento de taxa de administração	(38)
Pagamento de serviços técnicos	(18)
Outras despesas pagas	(37)
(-) Total de despesas pagas no período	(303)
(+/-) Rendimento dos aluguéis recebidos aplicados em cotas de fundos.	27
(=) Base para distribuição de rendimentos	3.178
Percentual de rendimentos a distribuir (em %)	95
(=) Rendimentos a pagar	3.018

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018 estão compostas por 393.000 cotas com valor de R\$ 1.348,1907462 cada, totalizando R\$ 529.838.

16 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM no 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018.

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundo de Investimento	-	7.134	-	7.134
Propriedades para investimento	-	-	535.839	535.839
Total do ativo	-	7.134	535.839	542.973

17 Política de divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio, Indústria e Serviços.

18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em 18 de dezembro de 2018 foram aprovadas a alteração da data de distribuição dos rendimentos auferidos serão distribuídos e pagos mensalmente sempre até o último dia do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação de rendimentos do semestre a serem distribuídos, podendo o referido saldo ter outra designação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo gestor. Farão jus aos rendimentos os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º dia útil anterior à data de distribuição de rendimento.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em 09 de outubro de 2018 aprovou: (i) compra dos imóveis localizados na Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, pertencentes aos condomínios denominados Condomínio Logístico Cone Multimodal 1, Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 e Condomínio Logístico Plug & Play 2, pelo valor de R\$ R\$ 476.500, sendo (a) 391.500

NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.495.165/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 30 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

("Preço dos Imóveis Construídos"), (b) R\$ 25.000 ("Complementos ao Preço dos Imóveis Construídos") e (c) R\$ 60.000 ("Preço dos Imóveis Unilever"); (ii) a eleição dos membros do comitê de investimento do Fundo, e (iii) a autorização para realização da 2ª emissão de cotas, que será objeto de oferta pública, sob a forma de lote único e indivisível, nos termos da Instrução da CVM n 400/2003.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21 Eventos subsequentes

Em 1º de abril de 2019 houve chamada de capital dos cotistas AMLQ Holdings (DEL) LLC – Citibank DTVM S.A. e do NE logistic Fundo de Investimento Multimercado, equivalente 2,4% do total subscrito pelos cotistas, nos montantes de R\$ 10.800 e R\$1.199, respectivamente, para pagamento de performance fee ao vendedor dos ativos. Ambas as integralizações foram liquidadas até 4 de abril de 2019.

No dia 3 de abril de 2019 o Fundo provisionou um pagamento à Cone S.A. no valor de R\$ 19.407 que corresponde aos serviços prestados referente aos performances fees das Áreas "Fedex" e "PP2-G03, situadas, 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. Do valor provisionado foi abatido o valor líquido de crédito devido ao Fundo de R\$ 1.106 correspondente à multa contratual em razão da rescisão do contrato de locação da Makro Atacadista S.A. situado no Galpão 04, módulos 01, 02, 03 e 04 localizados no Condomínio Logístico Plug & Play 2, bem como o seu respectivo valor referente a locação do mês de janeiro de 2019, sendo assim o valor bruto pago à Cone S.A. foi de R\$ 18.300.

22 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Sylvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/0-7 S-SP