

# Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

CNPJ: 36 113 876/0001 91

**Demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2022 e 2021**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações de resultados</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>         | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores 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.



## **Ênfase**

### **Continuidade operacional**

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que o pressuposto de continuidade operacional não foi utilizado na elaboração destas demonstrações financeiras, em razão do desinvestimento dos ativos do Fundo e consequentemente, o início do processo de encerramento das suas operações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Desenquadramento da carteira**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2, a qual descreve que de acordo com a Instrução CVM nº 472/08, o Fundo deve investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em ativos de natureza imobiliária. Em 30 de junho de 2022, o Fundo encontra-se desenquadrado em relação ao percentual mínimo a ser investido nessa categoria de ativos. A nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

### **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.

### **Existência e valorização de ativos financeiros**

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía o seu patrimônio líquido representado, substancialmente, por operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais (“ativos financeiros”), mensuradas ao valor justo, e para as quais indexadores são observáveis no mercado, registradas e custodiadas em órgão regulamentado de liquidação e custódia (Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esses assuntos**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitam a:

- i. Recalculamos a valorização dos ativos financeiros com base em informações observáveis no mercado;
- ii. Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; e
- iii. Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo dos ativos financeiros, no tocante à sua existência e mensuração, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022.



### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a Administradora 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.

Fornecemos também à Administradora 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 6 de setembro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira Contador  
CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| Ativo                                        | Nota  | 2022         |                | 2021         |                |
|----------------------------------------------|-------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                              |       | Valor        | % sobre o PL   | Valor        | % sobre o PL   |
| <b>Circulante</b>                            |       | <b>1.445</b> | <b>105,17%</b> | <b>3.999</b> | <b>121,37%</b> |
| <b>Disponibilidade</b>                       |       | <b>3</b>     | <b>0,22%</b>   | <b>566</b>   | <b>17,18%</b>  |
| Bancos                                       | 4.a   | 3            | 0,22%          | 566          | 17,18%         |
| <b>Operações compomissadas</b>               | 4.a.i | <b>1.433</b> | <b>104,29%</b> | <b>3.427</b> | <b>104,01%</b> |
| Notas do Tesouro Nacional                    |       | 1.433        | 104,29%        | 3.427        | 104,01%        |
| <b>Outros ativos</b>                         |       | <b>9</b>     | <b>0,66%</b>   | <b>6</b>     | <b>0,18%</b>   |
| Taxa CVM                                     |       | 2            | 0,15%          | -            |                |
| Taxa B3                                      |       | 7            | 0,51%          | 6            | 0,18%          |
| <b>Total do ativo</b>                        |       | <b>1.445</b> | <b>105,17%</b> | <b>3.999</b> | <b>121,37%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |       |              |                |              |                |
| <b>Circulante</b>                            |       | <b>71</b>    | <b>5,17%</b>   | <b>704</b>   | <b>21,37%</b>  |
| Lucros a distribuir                          | 8.a.v | -            | 0,00%          | 475          | 14,42%         |
| Provisão para distrato de imóveis vendidos   | 5.i   | -            | 0,00%          | 156          | 4,73%          |
| Taxa de administração                        |       | 20           | 1,46%          | 29           | 0,76%          |
| Auditoria externa                            |       | 51           | 3,71%          | 44           | 1,34%          |
| <b>Total do passivo</b>                      |       | <b>71</b>    | <b>5,17%</b>   | <b>704</b>   | <b>21,37%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |       | <b>1.374</b> | <b>100,00%</b> | <b>3.295</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>1.445</b> | <b>105,17%</b> | <b>3.999</b> | <b>121,37%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

*(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)*

|                                                               | Nota      | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>Imóveis em estoque</b>                                     | <b>5</b>  | <b>37</b>      | <b>235</b>     |
| Receita de venda de imóveis                                   |           | -              | 563            |
| (-) Custo dos imóveis vendidos                                |           | -              | (279)          |
| Correção monetária provisão para distrato de imóveis vendidos |           | -              | (49)           |
| Reversão de provisão para distrato de imóveis vendidos        |           | 37             | -              |
| <b>Rendas com operações compromissadas</b>                    |           | <b>123</b>     | <b>87</b>      |
| <b>Outras despesas</b>                                        | <b>10</b> | <b>(281)</b>   | <b>(349)</b>   |
| Taxa de administração                                         |           | (161)          | (214)          |
| Advogados                                                     |           | (8)            | (12)           |
| Auditoria externa                                             |           | (58)           | (44)           |
| Taxa de custódia                                              |           | (18)           | (37)           |
| Tributária                                                    |           | (28)           | (19)           |
| Taxa de fiscalização CVM                                      |           | (3)            | (5)            |
| Outras despesas operacionais                                  |           | (5)            | (18)           |
| <b>Resultado do exercício</b>                                 |           | <b>(121)</b>   | <b>(27)</b>    |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                    |           | <b>124.104</b> | <b>124.104</b> |
| <b>Resultado líquido por cota</b>                             |           | <b>(0,98)</b>  | <b>(0,22)</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

*(Em milhares de Reais)*

|                               | Nota     | Cotas subscritas e<br>integralizadas | Prejuízos<br>acumulados | Reservas     | Total        |
|-------------------------------|----------|--------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| <b>Em 30 de junho de 2020</b> | <b>8</b> | <b>5.245</b>                         | <b>-</b>                | <b>4.252</b> | <b>9.497</b> |
| Amortização de cotas          |          | (5.245)                              | -                       | -            | (5.245)      |
| Prejuízo no exercício         |          | -                                    | (27)                    | -            | (27)         |
| Reversão de reserva de lucros |          | -                                    | 502                     | (502)        | -            |
| Distribuição de rendimentos   |          | -                                    | (475)                   | (455)        | (930)        |
| <b>Em 30 de junho de 2021</b> | <b>8</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                | <b>3.295</b> | <b>3.295</b> |
| Prejuízo do exercício         |          | -                                    | (121)                   | -            | (121)        |
| Reversão de reserva de lucros |          | -                                    | 1.921                   | (1.921)      | -            |
| Distribuição de rendimentos   |          | -                                    | (1.800)                 | -            | (1.800)      |
| <b>Em 30 de junho de 2022</b> | <b>8</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                | <b>1.374</b> | <b>1.374</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

*(Em milhares de Reais)*

|                                                          | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |                |                |
| Recebimento pela venda de imóveis em estoque             | -              | 626            |
| Rendas de operações compromissadas                       | 123            | 87             |
| Pagamento de tributos                                    | (28)           | (19)           |
| Pagamento de taxa de administração                       | (162)          | (299)          |
| Pagamento de taxa custódia                               | (18)           | (37)           |
| Pagamento por distratos de imóveis vendidos              | (4)            | 5              |
| Pagamentos judiciais                                     | (115)          | -              |
| Pagamento de auditoria externa                           | (51)           | (62)           |
| Pagamento de advogados                                   | (8)            | -              |
| Demais recebimentos e pagamentos                         | (19)           | (35)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>(282)</b>   | <b>266</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |                |                |
| Amortização de cotas                                     | -              | (5.245)        |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas             | (2.275)        | (455)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>(2.275)</b> | <b>(5.700)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(2.557)</b> | <b>(5.434)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 3.993          | 9.427          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 1.436          | 3.993          |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(2.557)</b> | <b>(5.434)</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## **Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

## **1 Contexto operacional**

O Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora"), foi constituído em 19 de novembro de 2012 e iniciou suas operações em 26 de março de 2013 com prazo de duração de 10 anos, sob a forma de condomínio fechado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 554/14.

O objetivo do Fundo é obter ganhos de capital na alienação e rendimentos de ativos imobiliários que, basicamente, compreendem permutas de terrenos para incorporação, desenvolvimento, construção, exploração e/ou alienação de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, residencial e/ou industrial. Também podem ser adquiridos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, ações ou quaisquer outros ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08.

Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo compete à Dynamo V. C. Administradora de Recursos Ltda. ("gestora").

O Fundo está listado na B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") sob o código de negociação LATR11B.

## **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.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os

## **Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 30 de junho de 2022, o Fundo encontra-se em processo de desinvestimento dos seus ativos e não possui em seu patrimônio investimentos de natureza imobiliária. A Administração está em processo de conclusão dos procedimentos administrativos para realizar o encerramento das operações do Fundo até a data prevista no seu Regulamento.

Em razão da situação de desenquadramento do Fundo sobre o percentual mínimo que deve ser investido em ativos de natureza imobiliária, conforme regulamentação vigente e do início do seu processo de encerramento, o pressuposto de continuidade operacional não é aplicável para essas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e pela gestora do Fundo para emissão e divulgação, em 5 de setembro 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 30 de junho de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”, dessa forma, é um ativo de 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

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

**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, na seguinte categoria:

**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. Essa categoria está composta pelas operações compromissadas.

**f. Estoque de imóveis**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

**g. 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.

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- **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 ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.
- h. 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).
- i. 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.
- j. Distrato da venda de imóveis**

No caso de distrato, o Fundo, como vendedor, retoma a propriedade do imóvel e é obrigado a devolver apenas o valor recebido deduzindo os custos administrativos, encargos moratórios e despesas de cobrança. Desta forma, a unidade poderá ser vendida novamente.

**4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária****a. Caixa e equivalentes 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. Nesse contexto, em 30 de junho de 2022 e 2021 estão assim representados:

|                              | 30/06/2022   | 30/06/2021   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Bancos                       | 3            | 566          |
| Operações compromissadas (i) | 1.433        | 3.427        |
| <b>Total</b>                 | <b>1.436</b> | <b>3.993</b> |

**(i) Operações compromissadas**

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representadas:

|                 | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
|-----------------|------------|------------|
| Valor de compra | 1.433      | 3.427      |

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

|                           |       |       |
|---------------------------|-------|-------|
| Valor de revenda          | 1.434 | 3.427 |
| Taxa da operação (% a.d.) | 0,05% | 0,02% |
| Quantidade de dias (over) | 1     | 1     |
| Garantia                  | NTN   | NTN   |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 123 como rendas com aplicações em operações compromissadas, demonstrado no resultado do exercício (2021: R\$ 87).

**5 Ativos de natureza imobiliária**

Em 30 de junho de 2022, o Fundo não possui ativos de natureza imobiliária. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, conforme apresentado na demonstração de resultado, o Fundo liquidou seu último ativo imobiliário em decorrência do distrato, tendo sido vendido pelo valor de R\$ 563 para Hesa 169.

Segue abaixo a composição do resultado de imóveis em estoque dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021:

|                                                               | 2022     | 2021       |
|---------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Receita de venda de imóveis                                   | -        | 563        |
| (-) Custo dos imóveis vendidos                                | -        | (279)      |
| Correção monetária provisão para distrato de imóveis vendidos | -        | (49)       |
| <b>Resultado com imóveis</b>                                  | <b>-</b> | <b>235</b> |

**(i) Provisão para distrato de imóveis vendidos**

Segue abaixo a composição dos valores a pagar referente aos distratos nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021:

| Empreendimentos                         | 2022     | 2021       |
|-----------------------------------------|----------|------------|
| Helbor Trend Higienópolis unidade 2.204 | -        | 143        |
| Helbor Trend Higienópolis unidade 811   | -        | 9          |
| Helbor Trend Higienópolis unidade 1.506 | -        | 4          |
| <b>Total</b>                            | <b>-</b> | <b>156</b> |

(i) No exercício findo em 30 de junho de 2021, o fundo havia reconhecido o montante de R\$ 152 como provisão para pagamento do distrato da unidade do apartamento nº 2.204, do Edifício Helbor Trend Higienópolis, haja vista processo judicial número 1065676-05.2019.8.26.0100 em curso. Em 30 de junho de 2022, houve incidência de desconto do saldo resultando no montante de R\$ 115, resultando em uma reversão no montante de R\$ 37, conforme Nota Explicativa nº 16.

Segue abaixo a movimentação da provisão para distrato de imóveis vendidos dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021:

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

**CNPJ: 36.113.876/0001-91****Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>                               | <b>1.083</b> |
| (-) Pagamento por distrato de imóveis vendidos                    | (1.179)      |
| (+) Correção monetária provisão para distrato de imóveis vendidos | 198          |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>                               | <b>102</b>   |
| (+) Devolução de valor pago por distrato de imóveis vendidos      | 5            |
| (+) Correção monetária provisão para distrato de imóveis vendidos | 49           |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>                               | <b>156</b>   |
| (-) Pagamento por distrato de imóveis vendidos                    | (4)          |
| (-) Parcela paga judicialmente (Vide nota 16)                     | (115)        |
| (-) Reversão de provisão para distrato de imóveis vendidos (i)    | (37)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>                               | <b>-</b>     |

**6 Gerenciamento e fatores de riscos****a. Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da administradora e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra são segregados 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 componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do artigo 23 (capítulo VII) do regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar. O eventual encerramento de determinada oferta pública de distribuição em valor inferior ao volume total previsto, quando possível, poderá implicar em uma menor liquidez das cotas do fundo no mercado secundário da B3. Ainda, tendo em vista que não há vedação à participação

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

de um único investidor no total da oferta, conforme disposto no artigo 25 do regulamento, a liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário poderá ser prejudicada.

***Riscos de mercado***

Os ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

***Risco de crédito***

Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

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

**7 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedada a realização, pelo Fundo, de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não operou com derivativos.

**8 Patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2022 e 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 124.104 cotas integralizadas, no valor de R\$ 11,07 (2021: R\$ 26,55) cada, totalizando R\$ 1.374 (2021: R\$ 3.295).

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

**Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas****(i) Subscrição e integralização**

Novas emissões do Fundo deverão contar com prévia recomendação da gestora e passar por deliberação da Assembleia Geral, observando ainda os dispositivos legais e as regulamentações emanadas pela CVM.

No ato da subscrição de cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, se comprometerá a integralizar, exclusivamente em moeda corrente nacional, as cotas subscritas em até 5 dias

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

corridos do envio pela administradora da chamada de capital, conforme orientação da gestora, respeitadas as demais condições no regulamento do Fundo e no boletim de subscrição.

Há direito de preferência dos cotistas do Fundo à subscrição de cotas de nova emissão, conforme indicado no parágrafo 3º, artigo 20 do regulamento.

Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não é admitido resgate de cotas. O cotista interessado em alienar suas cotas poderá negociá-las exclusivamente no mercado de balcão organizado da B3.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não houve emissão nem integralização de novas cotas.

**(ii) Amortização**

A qualquer momento, o gestor pode, a seu exclusivo critério, amortizar cotas do Fundo mediante distribuições suplementares de lucros auferidos pelo Fundo aos cotistas, por meio de comunicação à Administradora, que providenciará o pagamento da referida amortização de cotas até o 8º dia útil da comunicação respectiva.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas do Fundo (2021: R\$ 5.245).

**(iii) Resgate**

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

**(iv) Ambiente de negociação das cotas**

As cotas do Fundo são admitidas à negociação exclusivamente no segmento BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, operacionalizado pela B3.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, as cotas do Fundo foram negociadas, conforme quadro abaixo:

| Negociação das cotas |        |        |       |
|----------------------|--------|--------|-------|
| Mês                  | R\$    | Mês    | R\$   |
| jul/21               | 120,00 | jan/22 | -     |
| ago/21               | 120,00 | fev/22 | -     |
| set/21               | 120,00 | mar/22 | 40,00 |
| out/21               | 96,00  | abr/22 | 22,00 |
| nov/21               | 125,00 | mai/22 | 21,00 |
| dez/21               | 150,00 | jun/22 | 16,00 |

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

**(v) Distribuição de rendimentos**

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

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.

|                                                                      | 30/06/2022   | 30/06/2021  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Lucro líquido contábil</b>                                        | <b>(121)</b> | <b>(27)</b> |
| (+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa                      | (1)          | 65          |
| (+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa                      | (162)        | 228         |
| <b>Lucro conforme regime de caixa (i)</b>                            | <b>(284)</b> | <b>266</b>  |
| Total dos rendimentos distribuídos no exercício (iii)                | -            | 475         |
| Total dos rendimentos extraordinários distribuídos no exercício (iv) | 1.800        | -           |
| Rendimentos pagos do exercício atual                                 | 1.800        | -           |
| Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (iii)           | 475          | 455         |
| Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte(ii)           | -            | 475         |
| <b>Percentual distribuído</b>                                        | <b>0%</b>    | <b>179%</b> |

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

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 30 de junho de 2022.

- (ii) A parcela de R\$ 475 liquidada em 15 de julho de 2021, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2021.
- (iii) O percentual distribuído supera os 100%, pois, no primeiro semestre do exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo reconheceu prejuízo conforme regime de caixa no montante de R\$ 209. Já no segundo semestre, o Fundo apurou lucro conforme regime de caixa de R\$ 475, distribuindo 100% deste resultado.

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- (iv) No exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo distribuiu R\$ 1.800, referente ao excedente acumulado em relação às distribuições mínimas ocorridas no decorrer da operação do Fundo (Reserva de lucros).

**(vi) Evolução e rentabilidade da cota**

| Exercício findo em  | Valor da cota | Rentabilidade % (*) |
|---------------------|---------------|---------------------|
| 30 de junho de 2022 | 11,07         | -3,68%              |
| 30 de junho de 2021 | 26,55         | -0,27%              |

- (\*) A rentabilidade apresentada é calculada, desconsiderando os efeitos das distribuições de resultados realizadas nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**9 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

Administrador: 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.

Gestão: Dynamo V. C. Administradora de Recursos Ltda.

**10 Encargos do Fundo**

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

|                                 | 2022         | % PL médio    | 2021         | % PL médio   |
|---------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração           | 153          | 8,59%         | 214          | 4,10%        |
| Advogados                       | 8            | 0,45%         | 12           | 0,23%        |
| Auditoria externa               | 58           | 3,26%         | 44           | 0,84%        |
| Taxa de custódia                | 18           | 1,01%         | 37           | 0,71%        |
| Tributária                      | 28           | 1,57%         | 19           | 0,36%        |
| Taxa de fiscalização CVM        | 3            | 0,17%         | 5            | 0,10%        |
| Outras despesas operacionais    | 13           | 0,73%         | 18           | 0,35%        |
| <b>Total</b>                    | <b>281</b>   | <b>15,77%</b> | <b>349</b>   | <b>6,69%</b> |
| <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>1.782</b> |               | <b>5.215</b> |              |

**a. Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante****(i) Administrador e gestor**

Os prestadores de serviços de administração ao fundo, dentre eles a administradora e a gestora, com exceção do custodiante e do auditor independente, receberão pela prestação de

## **Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

seus serviços uma taxa de administração (“taxa de administração”) anual correspondente a 1,40% do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme definido no artigo 19 do capítulo VI do regulamento, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20, dos dois o que for maior.

A taxa de administração será provisionada diariamente e paga mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento do mês.

A despesa com taxa de administração e gestão no exercício findo em 30 de junho de 2022 foi de R\$ 153 (2021: R\$ 214)

#### **(ii) Taxa de performance**

Além de parcela da taxa de administração, o gestor receberá, também, pela prestação de serviços de gestão, honorários de performance à ordem de 20% (sobre o valor dos ganhos líquidos auferidos pelos cotistas do Fundo, calculados nos termos dos parágrafos seguintes (“taxa de performance”).

A taxa de performance somente será devida após a distribuição das disponibilidades financeiras do fundo aos cotistas na seguinte ordem de prioridade: (i) primeiro, para reembolso aos cotistas do somatório dos valores efetivamente integralizados pelos cotistas (“valor total integralizado”), proporcionalmente às cotas detidas por cada cotista, acrescido da quantia equivalente a 100% (cem por cento) do retorno preferencial sobre o valor total integralizado, nos termos do parágrafo quinto deste artigo; e (ii) as distribuições subsequentes serão rateadas, sendo 80% (oitenta por cento) destinadas aos cotistas e 20% (vinte por cento) ao gestor, a título de taxa de performance, calculada e provisionada segundo a fórmula:

$$H_p = (V_a - (C_c - V_p)) \times 0,20$$

Onde:

$H_p$  = honorários de performance.

$V_a$  = valor que estiver sendo distribuído aos cotistas do Fundo.

$C_c$  = soma de todos os valores integralizados no Fundo, corrigidos, da data de cada integralização até a data de cálculo, pelo retorno preferencial.

$V_p$  = soma de todos os valores já distribuídos aos cotistas, corrigidos, desde a data de cada distribuição até a data de cálculo, pelo retorno preferencial, limitada ao valor da  $C_c$ , ou seja, se  $V_p > C_c$ , então  $V_p = C_c$ .

Sobre as quantias correspondentes ao valor total integralizado pelos cotistas incidirá a taxa de performance devida à gestora após ser-lhes assegurado um retorno do investimento correspondente à variação pelo Índice de Preço ao Consumidor Ampliado (IPCA), acrescido do

## **Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

custo de oportunidade variável atrelado a média dos retornos dos títulos soberanos brasileiros (NTN-B) levados até o vencimento, doravante denominado IMA-B Ajustado, calculados sobre o valor total integralizado (“retorno preferencial”).

A taxa de performance será apropriada mensalmente e paga exclusivamente por ocasião de cada distribuição paga aos cotistas e/ou quando da liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

## **11 Atos societários**

Conforme fato relevante comunicado aos cotistas em 08 de setembro de 2021, o Fundo efetuou, de maneira extraordinária, uma distribuição extraordinária de rendimentos no dia 15 de setembro de 2021, no montante de R\$ 1.800. A referida distribuição foi realizada com intuito de repassar aos cotistas o excedente acumulado em relação às distribuições mínimas ocorridas no decorrer da operação do Fundo.

Conforme termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas, realizada em 1º de novembro de 2021, após análises das respostas dos cotistas do Fundo, foi apurado o seguinte resultado:

- (a) Os cotistas, representando 1,86% das cotas em circulação, em atendimento à consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

A Administradora registra que as manifestações de voto relativas à referida consulta formal estão arquivadas em sua sede.

## **12 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.

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(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 Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária.
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**13 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 nº 1.585, 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, o qual 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 1.585, 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%.

**14 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas notas explicativas nºs 9 e 10, nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada    | Natureza       | Passivos financeiros  | Tipo de transação | 2022      | 2021      |
|----------------------|----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Oliveira Trust DTVM. | Administradora | Taxa de administração | Despesa           | 153       | 214       |
|                      |                |                       | Passivo           | <u>20</u> | <u>29</u> |
| Oliveira Trust DTVM  |                |                       | Conta corrente    | <u>2</u>  | <u>2</u>  |

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

|                       |                  |         |    |    |
|-----------------------|------------------|---------|----|----|
| Oliveira Trust DTVM . | Custodiante      | Despesa | 18 | 37 |
|                       | Taxa de custódia | Passivo | -  | -  |

**15 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela 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.

**16 Demandas judiciais**

O Fundo era parte integrante do processo judicial número 1065676-05.2019.8.26.0100, que corria perante a 2ª Vara Cível, do Foro Central de São Paulo - SP, em que foi citado pela Autora, que buscava a anulação do contrato de promessa de compra e venda do apartamento nº 2.204, do Edifício Helbor Trend Higienópolis, registrado sob a matrícula nº 103.217 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel"), com a devolução dos valores pagos e, alternativamente, o distrato. A Autora, pedia a devolução integral do valor da compra, sem dedução da multa contratual. O Fundo apresentou contestação que foi acatada parcialmente pelo Juiz do processo, determinando-se o pagamento de multa parcial pela Autora, equivalente a 10%, ao invés de 20%, conforme previsto na promessa de compra e venda. O Fundo entrou com recurso de apelação contra a sentença, cujo julgamento não havia sido finalizado.

Considerando-se a indefinição quanto ao julgamento, o Fundo optou por desistir do recurso de apelação, pagando o valor atualizado da causa, após o ganho parcial obtido na primeira sentença. O valor pago pelo Fundo à Autora foi de R\$ 115, no dia 31 de março de 2022, sendo a provisão baixada, conforme divulgado no quadro de movimentação na Nota Explicativa no 5. O pedido de desistência foi acolhido.

**17 Outras informações**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A administradora e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais

**Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

---

de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

## **18 Eventos subsequentes**

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

\* \* \*

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17

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