

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
Período de 1º de julho de 2022
a 3 de abril de 2023 (data do
encerramento do Fundo)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração do resultado	6
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	9



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 a demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa no período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento do Fundo), 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, o desempenho das operações do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII e os seus fluxos de caixa no período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfase – Encerramento

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 da aprovação do encerramento do Fundo em 3 de abril de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, formam os mais significativos em nossa auditoria do período. 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. Além do assunto descrito na seção intitulada “Ênfase – Encerramento do Fundo”, determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos – Valores Correspondentes ao exercício anterior

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação do desempenho de suas operações e os fluxos de caixa do Fundo para o período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas, 30 de junho de 2022, e a data do resgate total de cotas, 3 de abril de 2023 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

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 contábeis 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 período 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, 14 de julho de 2023

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

Demonstração do resultado

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

	Nota	
Rendas com operações compromissadas		<u>129</u>
Reversão de provisões operacionais		<u>5</u>
Outras despesas	10	<u>(267)</u>
Taxa de administração		(115)
Auditoria externa		(42)
Advogados		(29)
Tributária		(29)
Taxa de custódia		(20)
Taxa de fiscalização CVM		(6)
Taxa B3		(19)
Outras despesas operacionais		(7)
Resultado do período		<u>(133)</u>

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Reservas</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2022	<u>-</u>	<u>1.374</u>	<u>1.374</u>
Prejuízo do exercício	(133)	-	(133)
Reversão de reserva de lucros	133	(133)	-
Resgate total de cotas		(1.241)	(1.241)
Em 3 de abril de 2023	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de operações compromissadas	129
Pagamento de tributos	(29)
Pagamento de taxa de administração	(130)
Pagamento de taxa custódia	(20)
Pagamento de auditoria externa	(93)
Pagamento de advogados	(29)
Pagamento de taxa CVM	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(195)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Resgate total de cotas	(1.241)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(1.241)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(1.436)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.436
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(1.436)</u></u>

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), era 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. Era regido 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 eram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 554/14.

O objetivo do Fundo era obter ganhos de capital na alienação e rendimentos de ativos imobiliários que, basicamente, compreendiam permutas de terrenos para incorporação, desenvolvimento, construção, exploração e/ou alienação de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, residencial e/ou industrial. Também podiam 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 eram garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

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

O Fundo estava 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.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Estas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação do desempenho das operações do Fundo, referente ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas, 30 de junho de 2022, e a data do resgate total de cotas e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Em razão do encerramento do Fundo, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação, em 14 de julho de 2023.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacavam-se:

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas eram 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 eram representados por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

d. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo se tornava parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro era 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 eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Essa categoria era composta pelas operações compromissadas.

f. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis eram contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição incluía 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 englobava 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, eram mensurados pelo valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido correspondia 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, deviam 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, realizava a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente vinha 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 dependia, e somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não eram reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que poderia tratar-se de resultado que nunca viria a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho era praticamente certa, então o ativo relacionado não era um ativo contingente e o seu reconhecimento era adequado.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

h. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo eram registrados por regime de competência e estavam 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, era apresentado na demonstração de resultado, era 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, retomava a propriedade do imóvel e era obrigado a devolver apenas o valor recebido deduzindo os custos administrativos, encargos moratórios e despesas de cobrança. Desta forma, a unidade poderia ser vendida novamente.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa eram aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais eram prontamente conversíveis em disponibilidade financeira.

Nesse contexto, durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 129 como rendas com aplicações em operações compromissadas, demonstrado no resultado do período.

5 Ativos de natureza imobiliária

No período findo em 3 de abril de 2023, o Fundo não possuía ativos de natureza imobiliária. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo liquidou seu último ativo imobiliário tendo sido vendido pelo valor de R\$ 563 para Hesa 169.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 eram segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos era 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 a 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, tinha 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 poderiam ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo era 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 corria 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, poderia implicar em uma menor liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário da B3. Ainda, tendo em vista que não há vedação à participação de um único investidor no total da oferta, conforme disposto no artigo 25 do regulamento, a liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário poderia ser prejudicada.

Riscos de mercado

Os ativos que compunham a carteira do Fundo poderiam 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 poderiam ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que poderia gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que houvesse mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Risco de crédito

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

Era 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.

Durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, o Fundo não operou com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Novas emissões do Fundo deveriam 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 assinaria o boletim de subscrição, se comprometeria a integralizar, exclusivamente em moeda corrente nacional, as cotas subscritas em até cinco dias 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.

Havia 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 era um condomínio fechado, não era admitido resgate de cotas. O cotista interessado em alienar suas cotas poderia negociá-las exclusivamente no mercado de balcão organizado da B3.

Durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 não ocorreram subscrições nem integralizações de cotas.

(ii) Amortização

A qualquer momento, o gestor poderia, 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 providenciaria o pagamento da referida amortização de cotas até o oitavo dia útil da comunicação respectiva.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 não ocorreram amortizações.

(iii) Resgate

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

Durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 ocorreu o resgate total de cotas do Fundo em condições equitativas, de acordo com a regulamentação pertinente.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo estavam admitidas à negociação exclusivamente no segmento BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, operacionalizado pela B3 com o ticker LATR11B.

Durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, as cotas do Fundo foram negociadas, conforme quadro abaixo:

Mês	R\$
29/07/2022	15,95
31/08/2022	15,95
30/09/2022	15,95
31/10/2022	16,00
30/11/2022	10,00
29/12/2022	10,00
31/01/2023	10,00
28/02/2023	10,00
31/03/2023	9,51

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuía 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 era 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.

Devido ao encerramento das operações do Fundo, durante o período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, ocorreu o resgate total de cotas no montante de R\$1.241.

(vi) Evolução e rentabilidade da cota

Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade % (*)
3 de abril de 2023	R\$ 9,99	-9,67%

(*) A Rentabilidade divulgada refere-se a variação da cota até a data de encerramento do Fundo

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 aos respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	2023	% PL médio
Taxa de administração	115	8,60%
Auditoria externa	42	3,14%
Advogados	29	2,17%
Tributária	29	2,17%
Taxa de custódia	20	1,50%
Taxa de fiscalização CVM	6	0,45%
Taxa B3	19	1,42%
Outras despesas operacionais	7	0,52%
Total	267	19,97%
Patrimônio líquido médio	1.337	

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

a. Remuneração da Administradora, da Gestora e do Custodiante

(i) Administrador e gestor

Os prestadores de serviços de administração do Fundo, entre eles a Administradora e a Gestora, com exceção do Custodiante e do auditor independente, recebiam pela prestação de 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 era 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 período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 foi de R\$ 115.

(ii) Taxa de performance

Além de parcela da taxa de administração, o gestor recebia, 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 era 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:

$$Hp = (Va - (Cc - Vp)) \times 0,20$$

Onde:

Hp = honorários de *performance*.

Va = valor que estiver sendo distribuído aos cotistas do Fundo.

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

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 incidiria 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 custo de oportunidade variável atrelado à 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.

No período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, o Fundo não incorreu em despesa com taxa de *performance*.

11 Atos societários

Em 14 de outubro de 2022, na Assembleia geral dos cotistas, foi aprovado, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2022.

12 Política de divulgação das informações

O administrador colocava 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.
 - (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
 - (d) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas.
 - (e) Até oito dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- (f) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, era 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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 Nota Explicativa nº 9 e 10, no período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza	Passivos financeiros	Tipo de transação	2023
Oliveira Trust DTVM.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	115
	Custodiante	Taxa de custódia		20
Total				135

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 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.

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

Período de 1º de julho de 2022 a 3 de abril de 2023 (data do encerramento)

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

17 Encerramento do Fundo**Fato relevante de 13 de março de 2023**

A Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Administradora, e a Dynamo V. C. Administradora De Recursos Ltda., na qualidade de Gestora do Fundo, comunicam aos cotistas e ao mercado a liquidação ordinária do Fundo, a ser realizada em 3 de abril de 2023, nos termos do art. 2º do regulamento. Tendo em vista a liquidação do Fundo, a Administradora promoveu a suspensão da negociação das cotas do Fundo junto à B3, a fim de garantir um aviso prévio aos cotistas. Com isso, o último dia de negociação das cotas do fundo na B3 foi no dia 17 de março de 2023.

O resgate da totalidade das cotas em circulação ocorreu pelo valor unitário de R\$ 9,99 em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente.

* * *

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O