

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2020 e 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes
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 sobre as demonstrações financeiras dos auditores independentes

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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 2020, 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.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Recompra dos imóveis classificados no estoque

Conforme definido nos termos das “Escrituras de Confissão de Dívida” firmadas entre o Fundo e as Empresas, divulgadas na Nota Explicativa nº 5, caso os imóveis não fossem alienados ou cujos preços convencionados com terceiros não estivessem integralmente quitados dentro do prazo limite estabelecido nas referidas escrituras as Empresas estariam obrigadas a recomprar tais imóveis do Fundo pelo valor equivalente a tabela de preços de recompra vigente à época. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, a Gestora optou por exercer as opções de vendas das unidades autônomas junto às empresas. Devido ao fato de se tratar de uma transação significativa e pelo impacto que essa transação teve nas demonstrações financeiras do exercício corrente como um todo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

- (i) Tivemos acesso e efetuamos a verificação dos documentos referentes as opções de venda pelo Fundo, tais como: “Confissões de Dívida” e respectivas escrituras de compra e venda dos imóveis;
- (ii) Verificamos as liquidações financeiras decorrentes dessas transações;
- (iii) Verificamos a consistência entre os valores das recompras e as respectivas documentações suporte;
- (iv) 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 como aceitáveis os saldos e informações, no tocante às operações de venda (recompra) de imóveis, assim como a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020.

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.
- Concluímos 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 concluímos 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, 22 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes
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.)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2020		30/06/2019	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		9.775	102,94%	68.767	101,78%
Disponibilidade		1.034	10,89%	2.590	3,83%
Bancos		1.034	10,89%	2.590	3,83%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		8.393	88,38%	19.412	28,73%
Operações compomissadas	4.b	8.393	88,38%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimento ICVM 555	4.a	-	0,00%	19.412	28,73%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		-	0,00%	3.675	5,44%
Valores a receber por venda de imóveis	5.i	-	0,00%	4.018	5,95%
(-) Provisão para redução do valor recuperável do contas a receber	5.ii	-	0,00%	(343)	-0,51%
Estoques		279	2,94%	43.064	63,74%
Terrenos e imóveis a comercializar	5.iii	279	2,94%	43.064	63,74%
Outros ativos	5.iii.d	69	0,73%	26	0,04%
Não Circulante		-	0,00%	16	0,02%
Realizável a longo prazo					
Valores a receber por venda de imóveis	5.i	-	0,00%	16	0,02%
Total do ativo		9.775	102,94%	68.783	101,80%
Passivo					
Circulante		278	2,92%	1.223	1,80%
Taxa de administração		114	1,20%	70	0,10%
Valores a pagar por distrato	5.iii.d	102	1,07%	708	1,05%
Créditos a identificar		-	0,00%	69	0,10%
Taxa de custódia		-	0,00%	1	0,00%
Outras despesas a pagar		62	0,65%	375	0,55%
Total do passivo		278	2,92%	1.223	1,80%
Patrimônio líquido	8	9.497	100,00%	67.560	100,00%
Cotas integralizadas		5.245	55,23%	62.917	93,13%
Reservas		4.252	44,77%	4.643	6,87%
Total do passivo e patrimônio líquido		9.775	102,92%	68.783	101,80%

As notas explicativas são partes integrantes 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.)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Imóveis em estoque		44.700	5.562
Receita de venda de imóveis		88.431	14.962
(-) Custo dos imóveis vendidos	5.iii	(44.161)	(9.147)
(+/-) Provisão para perdas no valor a receber de imóveis	5.ii	343	1.579
Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis		251	(1.306)
Ajuste a valor presente das contas a receber		-	1.219
Despesas com imóveis		(164)	(1.745)
Outros ativos financeiros		1.275	1.000
Resultado com aplicações em operações compromissadas		559	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		716	1.000
Outras despesas	10	(935)	(1.553)
Taxa de administração, gestão e custódia		(492)	(1.235)
Despesas serviços de terceiros		(123)	-
Despesas tributárias		(258)	(214)
Taxa de fiscalização CVM		(11)	(24)
Demais despesas		(51)	(80)
Resultado do exercício		45.040	5.009
Quantidade de cotas		124.104	124.104
Resultado líquido por cota		362,92	40,36

As notas explicativas são partes integrantes 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.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Reservas	Total
Em 30 de junho de 2018	86.594	-	14.318	100.912
Amortização de cotas	(23.677)	-	-	(23.677)
Distribuição de rendimentos	-	(14.684)	-	(14.684)
Lucro do exercício	-	5.009	-	5.009
Destinação da reserva de lucros	-	9.675	(9.675)	-
Em 30 de junho de 2019	62.917	-	4.643	67.560
Amortização de cotas	(57.672)	-	-	(57.672)
Distribuição de rendimentos	-	(45.431)	-	(45.431)
Lucro do exercício	-	45.040	-	45.040
Destinação da reserva de lucros	-	391	(391)	-
Em 30 de junho de 2020	5.245	-	4.252	9.497

As notas explicativas são partes integrantes 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.)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	91.336	49.722
Rendas de cotas de fundo de investimento	716	1.000
Rendas de operações compromissadas	559	-
Pagamento de tributos	(258)	(214)
Pagamento de taxa de administração, gestão e custódia	(449)	(1.387)
Despesas com imóveis (ITBI, cartório e comissão)	-	(3.938)
Valores a pagar por distrato	(1.183)	(650)
Valores a conciliar	(69)	(452)
Demais recebimentos e pagamentos	(124)	(113)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>90.528</u>	<u>43.968</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(57.672)	(23.677)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(45.431)	(17.515)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(103.103)</u>	<u>(41.192)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(12.575)</u>	<u>2.776</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22.002	19.226
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>9.427</u>	<u>22.002</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(12.575)</u>	<u>2.776</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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(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 472/08 e alterações posteriores.

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.

O Fundo está listado na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sob o código de negociação LATR11B.

O gestor da carteira do Fundo é a Dynamo V. C. Administradora de Recursos Ltda. ("Gestora").

A política de gestão de riscos praticada pela Administradora do Fundo encontra-se em conformidade com todas as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores e segue as melhores práticas de mercado. Na Nota 6 encontram-se detalhados todos os riscos associados ao Fundo.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 22 de outubro de 2020.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 30 de junho de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$ 9.427 e R\$ 22.002, respectivamente.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas operações compromissadas e cotas de fundos de investimentos.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

e. 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.

f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h. Distrato da venda dos 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. Dessa forma, a unidade poderá ser vendida novamente.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representados:

	30/06/2019		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
FIC FI Renda Fixa Oliveira DI	18.654.491	1,04	19.412

Em 2019, o patrimônio do fundo investido era composto substancialmente por títulos públicos federais.

Em 30 de junho de 2020 não havia aplicação em cotas de fundos de investimentos.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

30/06/2020

Valor de compra	R\$ 8.393
Valor de revenda	R\$ 8.394
Quantidade	9.107
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

Em 30 de junho de 2019 não havia aplicação em operações compromissadas.

5 Ativos de natureza imobiliária

i. Contas a receber pela venda de imóveis

Estão representados pelos valores a receber por venda de unidades imobiliárias, os quais são atualizadas pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”), deduzidas do ajuste ao valor presente, como segue:

Movimentação do contas a receber

Saldo em 30/06/2019	4.034
Venda de imóveis	88.431
Recebimento pela venda dos imóveis	(91.336)
Atualização monetária	251
Despesa com imóveis	(164)
Distrato a pagar	(102)
Distrato a receber	69
Valor pago por distrato	(1.183)
Saldo em 30/06/2020	-

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2019		Total
	Até 30/06/2020	Após 30/06/2020	
Principal (a)	2.305	10	2.315
Atualização monetária (b)	1.713	6	1.719
Ajuste a valor presente (c)	-	-	-
Total	4.018	16	4.034

(a) Imóveis vendidos dos empreendimentos: Trend Higienópolis, Urban Resort e Nun Vila Nova.

(b) INCC.

(c) Em 30 de junho de 2019 não havia ajuste a valor presente do contas a receber.

A expectativa de realização anual das contas a receber após 30 de junho de 2019, nos próximos 3 anos, considerando os efeitos dos ajustes a valor presente, estavam assim resumidos:

	Trend Higienópolis	Urban Resort	Nun Vila Nova	Recreio	Total
2019	2.824	1.194	-	-	4.018
2020	-	9	-	-	9
2021	-	-	-	-	-
2022	4	3	-	-	7
Total 30/06/2019	2.828	1.206	-	-	4.034

Em 30 de junho de 2019, as parcelas vencidas de contratos de venda de unidades imobiliárias, por empreendimento, estavam demonstradas, por faixa de atraso, conforme abaixo:

Faixa	Trend Higienópolis	Urban Resort	Total
Até 30 dias	375	-	375
Acima de 30 dias	-	-	-
Acima de 60 dias	-	-	-
Acima de 90 dias	967	782	1.749
Total	1.342	782	2.124

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

ii. Provisão para redução ao valor recuperável do contas a receber pela venda de imóveis

A provisão para redução do valor recuperável do contas a receber pela venda de imóveis é apurada para os contratos de venda de unidades imobiliárias para as quais há parcelas vencidas há mais de 90 dias, com conseqüente expectativa de distrato. São desconsideradas na apuração da provisão as unidades que, mesmo tendo parcelas vencidas há mais de 90 dias, tenham tido pagamento de parcelas nos últimos três meses. O valor provisionado corresponde à totalidade da margem de venda dessas unidades imobiliárias, líquido do montante estimado que será cobrado pelo Fundo a título de multa pelo distrato.

Em 30 de junho de 2020, em virtude da inexistência do saldo de contas a receber, o montante registrado na rubrica de provisão para perdas é de R\$ 0 (2019: R\$ 343), sendo o efeito no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2020 de R\$ 343 positivo, impactado, principalmente, pela reversão de provisão do exercício anterior (2019: R\$ 1.579).

		30/06/2019
Empreendimento	Unidade	Valor Provisionado
Urban Resort	1.102 TII	343
Total		343

O valor foi revertido no exercício findo em 30 de junho de 2020, em virtude de não conter saldo de contas a receber em aberto, visto que o Fundo recebeu os valores de todos os imóveis vendidos.

iii. Estoque de imóveis a comercializar

Terrenos/unidades de empreendimentos	Saldo inicial	ITBI e RGI	Custo de unidades vendidas	Unidades devolvidas (distratos)	Saldo final
(a) Empreendimento Urban Resort	17.582	-	(18.479)	897	-
(b) Empreendimento Trend Higienópolis	4.292	-	(4.492)	497	279
(c) Empreendimento Nun Vila Nova	21.190	-	(21.190)	-	-
Total em de 30 de junho de 2020	43.064	-	(44.161)	1.376	279
Total em de 30 de junho de 2019	50.038	2.173	(13.718)	4.571	43.064

(a) Terrenos – Praça Júlio de Mesquita - Urban Resort (Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.)

O terreno localizado na Praça Júlio de Mesquita, com frente também para a Rua Vitória, onde existe o prédio nº 839 da Rua Vitória, com a área construída de 5.280,00m², foi permutado em 12 de junho de 2013, quando a incorporadora Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Incorporadora” e “Devedora”) se comprometeu a desenvolver um empreendimento imobiliário de destinação residencial, entregando ao Fundo unidades residenciais prontas.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em 28 de novembro de 2014, o Fundo e a Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. assinaram a Escritura Pública de Confissão de Dívida, na qual a devedora se responsabilizaria pela efetiva incorporação e construção do empreendimento, bem como pela comercialização de suas futuras unidades autônomas, quer diretamente ou mediante de suas contratadas. Na confissão de dívida a devedora confessou-se devedora do valor certo e ajustado de R\$ 22.000, representado pela nota promissória emitida pela devedora em favor do Fundo, quando da lavratura da Escritura de Venda e Compra. Tendo em vista a obrigação da devedora de pagar a Dívida Confessada, representada pela nota promissória, concordaram as partes em novar a referida dívida, para que a nova obrigação materializada no referido título de crédito, viesse a ser adimplida pela devedora estritamente em conformidade com os preceitos estabelecidos na Escritura Pública de Confissão de Dívida. As partes ajustaram que a obrigação de pagar a Dívida Confessada consubstanciada na nota promissória, fosse substituída pela obrigação de entregar tantas unidades autônomas quantas fossem necessárias para perfazer o equivalente à área privativa de 5.123,73m².

Em função da referida permuta, o Fundo, recebeu direitos sobre 102 unidades do empreendimento Urban Resort.

Em 05 de novembro de 2014, o Banco Bradesco S.A., na qualidade de fiador da Hesa 160 Investimentos Imobiliários SPE Ltda., através da Carta Fiança nº 2.071.376-3, assumiu, perante o Fundo, o compromisso de garantir o pagamento correspondente a permuta das unidades autônomas até o montante de R\$ 46.506, corrigidos pelo INCC/FGV.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, houve 2 distratos de unidades e todo o estoque, incluindo os distratados no período, foi recomprado pela Hesa 160, conforme estabelecido na Confissão de Dívida assumida pela devedora. As 76 unidades existentes no estoque foram vendidas pelo valor total de R\$ 41.834, equivalente R\$ 10,7 por m². (2019: 11 unidades vendidas e 10 unidades distratadas). Após a assinatura da recompra, a carta de fiança foi devolvida à devedora.

(b) Trend Higienópolis (Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.)

Em 20 de outubro de 2014, o Fundo adquiriu 10.460.000 cotas do capital social da SPE Hesa 108 Investimentos Imobiliários Ltda. (“SPE Hesa 108”), representativas de 100% do seu capital social pelo preço total de R\$ 12.055.

Em 10 de novembro de 2014, ocorreu a dissolução da SPE Hesa 108, e conseqüentemente o Fundo recebeu os terrenos de Matrícula nº 90.443, situados na Rua Santa Isabel, n.º 272, 282 e 284 e Rua Amaral Gurgel n.º 92/94, perfazendo a área de 2.108,27 m².

Em 14 de novembro de 2014, o Fundo e a Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda (“Incorporadora” e “Devedora”), assinaram a Escritura Pública de Confissão de Dívida, em que a devedora se confessava devedora do valor certo e ajustado de R\$ 11.867, representada pela nota promissória emitida pela devedora em favor do Fundo Credor, quando da lavratura da Escritura de Venda e Compra. Tendo em vista a obrigação da devedora de pagar a Dívida Confessada, representada pela nota promissória, concordaram as partes em novar a referida dívida, para que a nova obrigação materializada no referido título de crédito viesse a ser adimplida pela devedora estritamente em conformidade com os preceitos estabelecidos na Escritura Pública de Confissão de Dívida. As partes ajustaram que a obrigação de pagar a Dívida Confessada consubstanciada na nota

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

promissória, foi substituída pela obrigação de entregar tantas unidades autônomas, quantas viessem a perfazer o equivalente à área privativa de 2.108,27m². Tendo em vista que a soma das áreas privativas das unidades autônomas é de 2.104,95m², em razão da diferença de metragem (3,32m²) existente entre as áreas privativas acordadas no instrumento particular de promessa de permuta do imóvel a devedora pagou em 18 de maio de 2015 a quantia de R\$ 30.

Em função da referida permuta, o Fundo recebeu direitos sobre 43 unidades do empreendimento Trend Higienópolis. Em 07 de novembro de 2014, o Banco Bradesco S.A., na qualidade de fiador da Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda., através da Carta Fiança n° 2.071.399-2, assumiu perante o Fundo o compromisso de garantir o pagamento correspondente a permuta das unidades autônomas até o montante de R\$ 19.273, corrigidos pelo INCC/FGV.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, todas as unidades não comercializadas foram recompradas pela HESA 169, conforme estabelecido na Confissão de Dívida assumida pela devedora. As 14 unidades existentes no estoque em 31 de julho de 2019 foram vendidas pelo valor total de R\$7.584 a ser pago em 6 parcelas mensais, de julho a dezembro do mesmo ano, corrigidas pelo CDI, acrescido de 2% a.a.. Houve, ainda, o distrato de 1 unidade que permanece no estoque do Fundo em 30 de junho de 2020 (2019: 8 unidades vendidas e 7 unidades distratadas). Após a recompra, a carta de fiança foi devolvida à devedora.

(c) Nun Vila Nova (Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.)

Em 04 de dezembro de 2014, o Fundo adquiriu 38.590.000 cotas do capital social da SPE Hesa 71 Investimentos Imobiliários Ltda. (“SPE Hesa 71”), representativas de 100% do seu capital social pelo preço de R\$ 42.263.

Em 09 de dezembro de 2014, ocorreu a dissolução da SPE Hesa 71, e conseqüentemente o Fundo recebeu os terrenos de matrículas n.º 97.373 e n.º 187.439, situados na Avenida Santo Amaro, n.º 594, 600, 632, 636, 640, 604, 608 e 616/622 e Rua Guilherme Bannitz, n.º 60, perfazendo a área de 4.882,50m² e o saldo em caixa no valor de R\$3. Em 11 de dezembro de 2014, o Fundo e a Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Incorporadora” e “Devedora”), assinaram a Escritura Pública de Confissão de Dívida, em que a devedora se confessava devedora do valor certo e ajustado de R\$ 42.263, representada pela nota promissória emitida pela devedora em favor do Fundo credor, quando da lavratura da Escritura de Venda e Compra. Tendo em vista a obrigação da devedora de pagar a Dívida Confessada, representada pela nota promissória, concordaram as partes em novar a referida dívida, para que a nova obrigação materializada no referido título de crédito viesse a ser adimplida pela devedora estritamente em conformidade com os preceitos estabelecidos na Escritura Pública de Confissão de Dívida. As partes ajustaram que a obrigação de pagar a Dívida Confessada consubstanciada na nota promissória, fosse substituída pela obrigação de entregar tantas unidades, quantas viessem a perfazer o equivalente à área privativa de 4.882,50m². Tendo em vista que a soma das áreas privativas das unidades autônomas é 4.880,09m², em razão da diferença de metragem (2,41m²) existente entre as áreas privativas acordadas no instrumento particular de promessa de permuta do imóvel, a devedora pagou em 11 de março de 2015 a quantia de R\$32.

Em função da referida permuta, o Fundo recebeu direitos sobre 112 unidades do empreendimento Nun Vila Nova, . Em 13 de novembro de 2014, o Banco Bradesco S.A., na qualidade de fiador da Hesa 167 Investimentos Imobiliários SPE Ltda., através da Carta Fiança n.º 2.071.455-7,

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

conforme aditada em 23 de janeiro de 2015, assumiu perante o Fundo o compromisso de garantir o pagamento correspondente a permuta das unidades autônomas até o montante de R\$ 65.913, corrigidos pelo INCC/FGV.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, todas as unidades não comercializadas foram recompradas pela HESA 167, conforme estabelecido na Confissão de Dívida assumida pela devedora. Foram vendidas todas as 53 unidades pelo valor total de R\$ 38.606, equivalente a R\$ 17 por m². Não houve distrato de unidade (2019: 24 unidades vendidas e 1 unidade distratada). Após a recompra, a carta de fiança foi devolvida à devedora.

(d) Distratos a pagar

Segue abaixo, a composição dos valores a pagar referente aos distratos:

<u>Empreendimentos</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Trend	102	396
Num Vila	-	47
Urban	-	265
Total	102	708

No exercício findo em 30 de junho de 2020, foram quitados todos os distratos referentes a 2019 mencionados nesta nota, bem como os distratos descritos nas Notas Explicativas nº 5.iii (a), (b) e (c) acima, exceto o distrato de 1 unidade do Edifício Helbor Trend Higienópolis no montante de R\$ 102, haja vista processo judicial em curso, conforme descrito na Nota Explicativa nº16.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Fatores de Risco

I. 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 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão. 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 poderá ser prejudicada.

II. Dificuldades financeiras do incorporador/construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade dos preços dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

III. Riscos relacionados ao setor imobiliário: O objetivo do Fundo é realizar investimentos, direta ou indiretamente no setor imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros.

IV. Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Imóveis por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos Imóveis e consequentemente o resultado do fundo; e

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

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

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial (hedge), caso em que a exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, o fundo não operou com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 124.104 (2019: 124.104) cotas integralizadas, no valor de R\$ 76,53 (2019: R\$ 544,38) cada, totalizando R\$ 9.497 (2019: R\$ 67.560).

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

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A emissão inicial foi distribuída mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Em 28 de fevereiro de 2013, o Administrador aprovou a realização da primeira emissão de cotas do Fundo, de, no mínimo 700 cotas e, no máximo, 1.500 cotas, cujo valor unitário de emissão foi de R\$ 100 por cota.

Novas emissões do Fundo deverão contar com prévia recomendação do Gestor 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 corridos do envio pelo administrador da chamada de capital, conforme orientação do gestor, 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 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 não houve emissão de cotas.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(ii) Amortização

A qualquer momento, o gestor poderá a seu exclusivo critério, amortizar cotas do fundo mediante distribuições suplementares de lucros auferidos pelo fundo aos cotistas, por meio de comunicação ao administrador, que providenciará o pagamento da referida amortização de cotas até o 8º (oitavo) dia útil da comunicação respectiva.

No exercício findo em 30 de junho de 2020 foi amortizado de principal o total de R\$ 57.672 (2019: R\$ 23.677).

(iii) Resgate

Não haverá resgate de quotas 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 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 não houve negociação de cotas.

(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.

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 45.431 (2019: R\$ 14.684) aos seus cotistas. Os detalhes sobre os rendimentos estão apresentados no quadro abaixo:

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado contábil	45.040	5.009
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	3.150	19.087
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	<u>(393)</u>	<u>(9.412)</u>
Resultado conforme regime de caixa	<u>47.797</u>	<u>14.684</u>
Valor distribuído no exercício atual	45.431	14.684
Total de rendimentos distribuídos	<u>45.431</u>	<u>14.684</u>
Percentual distribuído	<u>95%</u>	<u>100%</u>

Em 16 de agosto de 2019, foi realizada uma distribuição extraordinária de rendimentos, conforme orientação do Gestor e Fato Relevante divulgado aos cotistas do Fundo, no valor total de R\$ 41.763.

(vi) Evolução, rentabilidade e patrimônio líquido médio

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade</u> <u>% (*)</u>	<u>Patrimônio líquido</u> <u>médio</u>
30 de junho de 2020	76,53	67,02	29.063
30 de junho de 2019	544,38	5,63	89.043

(*) A rentabilidade apresentada é calculada levando em consideração os rendimentos/amortizações auferidos no exercício findo em 30 de junho de 2020.

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.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

10 Encargos do Fundo

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

	2020	% PL	2019	% PL
	R\$	médio	R\$	médio
Taxa de administração e gestão	417	1,43%	1.207	1,35%
Despesas Tributárias (*)	258	0,89%	214	0,24%
Auditoria	123	0,42%	-	0,00%
Taxa de custódia	75	0,26%	28	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	11	0,04%	24	0,03%
Despesas diversas	51	0,18%	80	0,09%
Total	935	3,22%	1.553	1,74%
Patrimônio líquido médio	29.063		89.043	

(*) refere-se impostos de renda retido sobre rendimentos de ativos financeiros de natureza não imobiliária.

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador e gestor

Os prestadores de serviços de administração ao fundo, dentre eles o administrador e o gestor, com exceção do custodiante e do auditor independente, receberão pela prestação de seus serviços, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) anual correspondente a 1,40% (um vírgula quarenta por cento) do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme definido no artigo 19 (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 2020 foi de R\$ 417 (2019: R\$ 1.207)

ii. Taxa de performance

Pela prestação de serviço de gestão, o gestor receberá, também, honorários de performance (“Taxa de Performance”) à ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor dos ganhos líquidos auferidos pelos cotistas do Fundo e 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”),

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

proporcionalmente às cotas detidas por cada cotista, acrescido da quantia equivalente a 100% do Retorno Preferencial sobre o Valor Total Integralizado, 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.

Sobre as quantias correspondentes ao Valor Total Integralizado pelos cotistas incidirá a Taxa de Performance devida ao gestor após ser-lhes assegurado um retorno do investimento correspondente às variações pelo Índice de Preço ao Consumidor Ampliado – IPCA, acrescido do 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 2020 e 2019, o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

iii. Custodiante

Será devido mensalmente a título de taxa de custódia, o valor equivalente a 0,01% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

A despesa com taxa de custódia no exercício foi de R\$ 75 (2019: R\$ 28).

11 Atos societários

Em 10 de julho de 2019, foi divulgado Fato Relevante nos seguintes termos:

(i) Nos termos da “Escritura de Confissão de Dívida”, lavrada em 28 de novembro de 2014, retificada e ratificada pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 17 de abril de 2015, firmada com a Hesa 160 - Investimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Hesa 160”), a Hesa 160 estaria obrigada a recomprar do Fundo as unidades autônomas do Condomínio Urban Resort, situado na Praça Júlio Mesquita nº 97, República, São Paulo – SP, que não fossem alienadas ou cujo preço convencionado com terceiros não estivesse integralmente quitado dentro do prazo limite estabelecido na referida escritura. Com isso, ao final do prazo limite, a Gestora optou por exercer a opção de venda das unidades autônomas à Hesa 160, tendo o Fundo recebido, na presente data, o valor total de R\$ 41.834 por tais unidades.

(ii) No termos da “Escritura Pública de Confissão de Dívida e de Obrigações”, lavrada em 11 de dezembro de 2014, retificada e ratificada pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 6 de fevereiro de 2015, firmada com a Hesa 167 - Investimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Hesa 167”), a Hesa 167 restaria obrigada a recomprar do Fundo as unidades autônomas do Residencial Helbor Nun Vila Nova,

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

situado na Rua Doutor Guilherme Bannitz, nº 60, Vila Nova Conceição, São Paulo –SP, que não fossem alienadas, ou cujo preço convencionado com terceiros não estivesse quitado dentro do prazo limite estabelecido na referida escritura. Com isso, ao final do prazo limite, a Gestora optou por exercer a opção de venda das unidades autônomas à Hesa 167, tendo o Fundo recebido, na presente data, o valor total de R\$ 38.606 por tais unidades.

O exercício pelo Fundo do direito de venda das unidades autônomas à Hesa 160 e à Hesa 167 representa impacto positivo para o patrimônio do Fundo, fato este que deverá ser seguido de amortização de principal e distribuição de rendimento aos cotistas, este último a ser apurado segundo o regime de caixa, em observância aos procedimentos estabelecidos no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável, a ser informado oportunamente.

Em 1º de agosto de 2019, foi divulgado Fato Relevante nos seguintes termos:

(i) Nos termos da “Escritura de Confissão de Dívida”, lavrada em 14 de novembro de 2014, firmada com a Hesa 169 - Investimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Hesa 169”), esta restaria obrigada a recomprar do Fundo as unidades autônomas do Condomínio Edifício Helbor Trend Higienópolis, situado na Rua Santa Isabel nº 272, Higienópolis, São Paulo – SP, que não fossem alienadas ou cujo preço convencionado com terceiros não estivesse integralmente quitado dentro do prazo limite estabelecido na referida escritura. Com isso, ao final do prazo limite, a Gestora optou por exercer a opção de venda das unidades autônomas à Hesa 169, pelo valor total de R\$ 7.584, que será pago ao Fundo em 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 1.264, corrigidas pelo CDI, acrescido de 2% a.a., tendo sido a primeira parcela recebida em 31 de julho de 2019.

O exercício pelo Fundo do direito de venda das unidades autônomas à Hesa 169 poderá representar impacto positivo para o patrimônio do Fundo. A Gestora pretende distribuir os valores das parcelas, a depender das condições de caixa do Fundo a cada recebimento. A Administradora e a Gestora fornecerão, oportunamente, por meio de Fatos Relevantes, os detalhes dos valores a serem pagos aos cotistas referentes a amortização de principal e distribuição de rendimentos, a serem calculados em observância aos procedimentos estabelecidos no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável.

Em 2 de agosto de 2019, o Fundo foi citado em processo judicial movido pela compradora da unidade 2204 do empreendimento Trend Higienópolis. Em seu pleito, a compradora pede o distrato do instrumento de cessão de direitos sobre a unidade, com restituição integral do valor pago. O Administrador apresentou defesa na qual concorda com a resolução do instrumento, perante a retenção prevista em contrato equivalente a 20% dos valores já desembolsados, além do pagamento de custas relativas ao processo. Não houve decisão judicial até o momento. A mesma compradora ofereceu representação ao Ministério Público de São Paulo que, conseqüentemente, notificou o Fundo sobre a instauração de Inquérito Civil, questionando cláusulas que poderiam ser consideradas abusivas sob a ótica da relação consumerista. A defesa do Fundo está sendo elaborada e ainda não foi apresentada.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de novembro de 2019, foi deliberado: aprovação as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2019.

Em 16 de agosto de 2019, foi divulgado Fato Relevante para informar aos cotista do Fundo e ao mercado do pagamento de amortização de cotas em 23 de agosto de 2019, no montante total de R\$ 39.172.

Em 28 de novembro de 2019, foi divulgado Fato Relevante para informar aos cotista do Fundo e ao mercado do pagamento de amortização de cotas em 05 de dezembro de 2019, no montante total de R\$ 10.000.

Em 10 de fevereiro de 2020, foi divulgado Fato Relevante para informar aos cotista do Fundo e ao mercado do pagamento de amortização de cotas em 17 de fevereiro de 2020, no montante total de R\$ 5.000.

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; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv.** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v.** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi.** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nºs 10 e 11, no exercício findo em 30 de junho de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

O Fundo era parte integrante do processo judicial número 0003696-04.2017.8.19.0209, na terceira Câmara Cível, do Rio de Janeiro, onde foi citado pela Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bassim”), que buscava de forma subsidiária uma indenização por perdas e danos a ser paga pelo Fundo, em operação relacionada ao imóvel na Av. das Américas, o qual já foi vendido à Incorporadora. O valor requerido pela Bassim era de, no mínimo R\$ 5.747, adicionado a lucros cessantes, para o qual os advogados que representam o Fundo e o seu Gestor estimavam ser “remota” a possibilidade de perda da causa, em virtude do contrato que regia a operação de permuta à qual o processo estava relacionado, a Incorporadora assumira todas as obrigações relacionadas ao terreno, estando o Fundo isento de qualquer possível perda indenizatória, inclusive aquelas decorrentes de disputas legais.

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em 13 de novembro de 2019, foi firmado Instrumento Particular de Transação, homologado por sentença em 5 de dezembro de 2019, entre as partes no processo, em que a Bassim renunciou à pretensão formulada nos autos, reconhecendo perante ao Fundo, em caráter irrevogável e irrevogável, que nada mais tinha para reclamar com base nos negócios jurídicos que serviram de motivação para o ajuizamento da supracitada ação, não gerando quaisquer impactos para o Fundo.

O Fundo é parte integrante do processo judicial número 1065676-05.2019.8.26.0100, que corre perante à 2ª Vara Cível, do Foro Central de São Paulo – SP, em que foi citado pela Autora, que busca 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.

O valor requerido pela parte Autora é de, no mínimo R\$ 128, para o qual os advogados que representam o Fundo estimam ser “possível” a possibilidade de perda da causa. O Administrador e o Gestor reconhecem que é devido pelo Fundo o montante de R\$ 102, conforme cláusulas contratuais para distrato.

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. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. Em razão das características dos ativos detidos pelo Fundo, pelas recompras e recebimentos ocorridos no exercício, a Administradora e a Gestora entendem que não houve, tampouco haverá impacto financeiro decorrente dos eventos subsequentes relacionados à pandemia nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2020.

18 Eventos subsequentes

Em 1º de setembro de 2020, por solicitação do gestor e conforme estabelecido no regulamento, ocorreu o pagamento de R\$ 3.500 de amortização de principal.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17