

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 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	11



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, Fax +55 (21) 2207-9000
www.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 2018 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 2018, 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.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo 30 de junho de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 19 de outubro de 2017, que não conteve nenhuma modificação.



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.

Mensuração dos estoques de imóveis a comercializar

O Fundo possui imóveis classificados na categoria de estoque de imóveis e terrenos a comercializar, que são mensurados pelo valor de custo histórico ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O atual cenário econômico tem gerado desaceleração na realização dos estoques, podendo ainda gerar custos adicionais não orçados, com conseqüente redução do valor dos imóveis, aumentando a possibilidade de ocorrência da contabilização de unidades imobiliárias com um custo superior ao valor líquido realizável. Em função disso, a Administradora e a Gestora do Fundo avaliam periodicamente o valor de realização líquido dos imóveis em estoque com o objetivo de estimar a necessidade, ou não, de constituição de provisão para perdas. A determinação do valor realizável líquido de estoques é documentada em avaliação que contempla a utilização de julgamentos e premissas por parte da Administradora e da Gestora, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais, bem como fatores internos, tais como histórico de vendas e preço médio praticado. Devido ao fato da determinação do valor realizável líquido dos imóveis estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto:

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

- (i) Avaliamos a metodologia e premissas utilizadas pela Administradora e Gestora no cálculo do valor líquido realizável dos imóveis em estoque e sua real expectativa de realização a mercado comparando a tabela de vendas, vendas reais do período e o valor unitário de cada unidade;
- (ii) Analisamos as vendas ocorridas no exercício, visando identificar eventuais prejuízos nas operações, comparando os valores executados com os valores de realização estimados pela Administradora;
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis as premissas e a metodologia utilizadas na determinação do valor realizável líquido dos imóveis em estoque, assim como a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2018.

Valores a receber de ativos de natureza imobiliária - valor recuperável

A Administração do Fundo verifica periodicamente o valor registrado do contas a receber, avaliando, em decorrência de eventos de inadimplência, potenciais distratos, desvalorização das garantias ou modificações no cenário econômico atual e prospectivo, a constituição de provisão para redução ao valor recuperável. Esses fatores são



considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável, bem como, no cálculo do valor recuperável. Devido ao fato da determinação do valor recuperável dos recebíveis imobiliários estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria

Como nossa auditoria endereçou esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação dos controles existentes e mantidos pela Administradora/Gestora, para capturar, registrar, avaliar e divulgar todas as demandas por distratos, inadimplência, execução de garantias e recebimento de valores existentes ou em andamento;
- (ii) Revisão do método e critérios adotados pela Administradora/Gestora para elaboração do cálculo da provisão;
- (iii) Recálculo do modelo utilizado e desafio das premissas relevantes utilizadas pela Administradora/Gestora para mensuração da provisão
- (iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis as premissas e a metodologia utilizadas na determinação do valor realizável dos recebíveis, assim como a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2018.

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, 16 de outubro de 2018

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 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota	30/06/2018		30/06/2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		104.315	103,37%	102.258	85,83%
Disponibilidade		4.993	4,95%	2.434	2,04%
Bancos		4.993	4,95%	2.434	2,04%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		14.233	14,10%	5.074	4,26%
Cotas de fundos de investimento ICVM 555	4.a	14.233	14,10%	5.074	4,26%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		35.045	34,73%	18.543	15,56%
Valores a receber por venda de imóveis	5.i	36.967	36,63%	20.266	17,01%
(-) Provisão para redução do valor recuperável do contas a receber	5.ii	(1.922)	-1,90%	(1.723)	-1,45%
Estoques		50.038	49,59%	76.202	63,96%
Terrenos e imóveis a comercializar	5.iii	50.038	49,59%	76.202	63,96%
Outros ativos		6	0,01%	5	0,00%
Não Circulante		578	0,57%	17.084	14,34%
Realizável a longo prazo					
Valores a receber por venda de imóveis	5.i	578	0,57%	17.084	14,34%
Total do ativo		104.893	103,95%	119.342	100,17%
Passivo					
Circulante		3.981	3,95%	203	0,17%
Rendimentos a distribuir	8	2.831	2,81%	-	0,00%
Créditos a identificar		846	0,84%	-	0,00%
Taxa de custódia	10	1	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração	10	223	0,22%	141	0,12%
Outras despesas a pagar		80	0,08%	62	0,05%
Total do passivo		3.981	3,95%	203	0,17%
Patrimônio líquido		100.912	100,00%	119.139	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	86.594	85,81%	106.780	89,63%
Lucros ou prejuízos acumulados		14.318	14,19%	12.359	10,37%
Total do passivo e patrimônio líquido		104.893	103,95%	119.342	100,17%

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 2018 e 2017

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

	Nota	30/06/2018	30/06/2017
Imóveis em estoque		11.972	8.360
Receita de venda de imóveis	5	34.971	31.832
(-) Custo dos imóveis vendidos		(26.164)	(25.117)
(-) Provisão para perdas no valor a receber de imóveis	5.ii	(199)	(847)
Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis		2.580	2.872
Ajuste a valor presente das contas a receber		784	(380)
Outros ativos financeiros	4	604	1.055
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		597	1.034
Resultado com aplicações em operações compromissadas		7	9
Outros resultados operacionais		-	12
Outras despesas	10	(1.838)	(2.018)
Taxa de administração		(1.527)	(1.792)
Despesas serviços de terceiros		(135)	(2)
Despesas tributárias		(132)	(160)
Taxa de fiscalização CVM		(23)	(26)
Demais despesas		(21)	(38)
Resultado do exercício		10.738	7.397
Quantidade de cotas		124.104	124.104
Resultado líquido por cota		86,52	59,60

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 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Resultados acumulados	Total
Em 30 de junho de 2016	124.162	7.539	131.701
Amortização de cotas	(17.382)	-	(17.382)
Distribuição de rendimentos	-	(2.577)	(2.577)
Lucro do exercício	-	7.397	7.397
Em 30 de junho de 2017	106.780	12.359	119.139
Amortização de cotas	(20.186)	-	(20.186)
Distribuição de rendimentos	-	(8.779)	(8.779)
Lucro do exercício	-	10.738	10.738
Em 30 de junho de 2018	86.594	14.318	100.912

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

(Valores em milhares de reais)

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	38.140	18.662
Rendas de cotas de fundo de investimento	597	1.034
Rendas de operações compromissadas	7	9
Pagamento de tributos	(113)	(206)
Pagamento de taxa de administração, gestão e custódia	(1.445)	(1.813)
Demais recebimentos e pagamentos	666	(72)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>37.852</u>	<u>17.614</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(20.186)	(17.382)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.948)	(2.577)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(26.134)</u>	<u>(19.959)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>11.718</u></u>	<u><u>(2.345)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.508	9.853
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>19.226</u>	<u>7.508</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>11.718</u></u>	<u><u>(2.345)</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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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 5 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.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 16 de outubro de 2018

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

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. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. 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 e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, conforme CPC 38, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- **Empréstimos e recebíveis:** 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 pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos valores a receber por venda de imóveis.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo Bradesco FI Ref. Federal Extra no montante de R\$19.226 e R\$7.508, respectivamente.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Permuta de imóveis

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Uma vez realizada a permuta dos terrenos por unidades do empreendimento, o Fundo transfere todos os riscos e benefícios do empreendimento à empresa de incorporação, para garantir que efetivamente o Fundo não venha a ser eventualmente responsabilizado por qualquer atraso na construção ou com outros riscos, é contratado pela incorporadora, em benefício ao Fundo, carta de fiança bancária de modo que a totalidade das obrigações da incorporadora, até seu cumprimento final e integral, esteja sempre garantida por fiança. O valor da fiança é corrigido a cada doze meses com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC/FGV.

f. Estoque de terrenos e imóveis a comercializar

Inicialmente os terrenos e 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, conforme previsto no CPC 16. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, se referem à apuração da provisão do valor recuperável do contas a receber por venda de imóveis (Nota 5.ii) e do valor realizável líquido das unidades em estoque (nota 5.iii).

i. Passivo circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas pro rata dia.

j. Avaliação do valor recuperável do contas a receber

A administração do Fundo verifica periodicamente se o valor registrado do contas a receber foi impactado em decorrência de eventos de inadimplência, potenciais distratos, desvalorização das garantias ou modificações no cenário econômico atual e prospectivo que possam afetar o fluxo de caixa estimado dos recebíveis e, em virtude disto, possa ocorrer perda no valor recuperável.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

	30/06/2018			30/06/2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	1.311.254	10,88	14.233	500.152	10,14	5.074
			<u>14.233</u>			<u>5.074</u>

O patrimônio do fundo investido é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

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:

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Contas a receber pela venda de imóveis:

	2018			2017
	Até 30/06/2019	Após 30/06/2019	Total	Total
Principal (a)	32.578	582	33.160	31.870
Atualização monetária (b)	4.173	2	4.175	6.264
Ajuste a valor presente (c)	216	(6)	210	(784)
Total	36.967	578	37.545	37.350

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

(b) INCC.

(c) Para o cálculo do valor presente do contas a receber foi utilizado taxa de desconto de 4,78% ao ano. A taxa representa o cupom da NTN-B com vencimento em 15/08/2018.

A expectativa de realização anual das contas a receber após 30 de junho de 2018 nos próximos 3 anos, considerando os efeitos dos ajustes a valor presente, estão resumidos a seguir:

	Trend Higienópolis	Urban Resort	Nun Vila Nova	Godoi	Recreio	Total
2018	8.224	7.194	11.487	-	9.643	36.548
2019	-	4	418	-	-	422
2020	-	1	2	-	-	2
2021	-	2	571	-	-	573
Total 30/06/2018	8.224	7.201	12.480	-	9.643	37.545
Total 30/06/2017	9.407	8.389	4.254	15.294	-	37.350

Em 30 de junho de 2018, as parcelas vencidas de contratos de venda de unidades imobiliárias, por empreendimento, estão demonstradas, por faixa de atraso, conforme abaixo:

Faixa	Trend Higienópolis	Nun Vila	Urban Resort	Total
Até 30 dias	10	1.054	22	1.086
Acima de 30 dias	10	25	25	60
Acima de 60 dias	8	52	21	81
Acima de 90 dias	872	255	1.019	2.146
Total	900	1.386	1.087	3.373

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 2018 e 2017

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 2018 o montante registrado na rubrica de provisão para perdas é de R\$ 1.922 (2017: R\$ 1.723), sendo o efeito no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2018 de R\$ 199 (2017: R\$ 847).

Empreendimento	Unidade	Valor Provisionado
Urban Resort	2302 TU	306
Urban Resort	1205	257
Urban Resort	1802 TI	238
Urban Resort	501 T	218
Urban Resort	1004 TI	194
Urban Resort	607 TII	153
Urban Resort	1003 TI	151
Urban Resort	703 TI	142
Trend Higienópolis	912	152
Trend Higienópolis	1411	111
Total		1.922

iii. Estoques de imóveis a comercializar

Através das dissoluções ocorridas em 2013 das SPEs o Fundo passou a ser o detentor dos terrenos e imóveis que estavam no ativo das investidas.

Terrenos/unidades de empreendimentos	Saldo inicial	Custo de unidades vendidas	Unidades devolvidas (distratos)	Saldo final
(a) Terreno Godoi Golaço	-	-	-	-
(b) Empreendimento Urban Resort	17.274	(491)	-	16.783
(c) Empreendimento Trend Higienópolis	4.005	-	396	4.401
(d) Empreendimento Nun Vila Nova	39.553	(10.699)	-	28.854
(e) Terreno Av. das Américas	15.370	(15.370)	-	-
Total em de 30 de junho de 2018	76.202	(26.560)	396	50.038
Total em de 30 de junho de 2017	101.319	(25.720)	603	76.202

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(a) Terreno: Godoi Colaço e Bartolomeu Feio

Em 12 de dezembro 2013 o Fundo recebeu através da dissolução da sociedade de propósito específico de sua propriedade, Hesa 145 - Investimentos Imobiliários Ltda., os seguintes imóveis:

- Matrícula nº 160.419 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº798, antigo nº 774, Ibirapuera, SP, com área de 265m²;
- Matrícula nº 215.589 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº766, antigo nº768, Ibirapuera, SP com área de 117,20m²;
- Matrícula nº 35.103- 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº778, antigo nº 782, Ibirapuera, SP, com área de 175m²;
- Matrícula nº 210.614 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº784, antigo nº788, Ibirapuera, SP;
- Matrícula nº 217.948 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº790, antigo nº 792, Ibirapuera, SP;
- Matrícula nº 92.465 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Godói Golaço, nº597, Ibirapuera, SP, com área de 400m²;
- Matrícula nº 95.366 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Denominado lote nº05 da quadra 13 situada na Rua Godói Golaço, s/nº, Ibirapuera, SP, com área de 400m²; e
- Matrícula nº 1.661 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: Situado na Rua Bartolomeu Feio, nº774, antigo nº778, Ibirapuera, SP, com área de 210m².

Tratavam-se de 8 (oito) terrenos que, posteriormente, foram unificados em uma única matrícula de nº239.606 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, os quais seriam objeto de permuta entre o Fundo e a HESA 135- Investimentos Imobiliários Ltda. ("Incorporadora"). No local, uma vez concretizada a permuta, a Incorporadora se comprometeria a construir e entregar ao Fundo unidades residenciais prontas. A Incorporadora teria, conforme Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Entrega Futura de Unidades Prontas, com Condições Resolutivas e Outras Avanços assinado em 23 de outubro de 2013 ("Permuta"), 36 meses para efetivar o lançamento do empreendimento ("Prazo Limite"), sob pena de ter a obrigação de comprar o terreno unificado pelo valor de R\$22.028, corrigidos pelo IPCA ("Índice de Preços ao Consumidor Amplo"), desde a data da assinatura até 23 de outubro de 2016.

Antes de findar o Prazo Limite, a Incorporadora concluiu que não haveria demanda para o empreendimento, de modo que optou por suspender temporariamente a incorporação pretendida e, conseqüentemente, seu lançamento.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Assim, diante da situação que se apresentava e considerando que não interessava ao Fundo prorrogar o Prazo Limite, este último encaminhou, em 07 de novembro de 2016, a notificação, com sua opção por exercer seu direito previsto na cláusula 3.3.2 da Permuta, razão pela qual a Incorporadora se comprometeu a adquirir o imóvel do Fundo, pagando-lhe a importância de R\$ 27.985, em doze parcelas mensais, corrigidas pela variação do CDI+2,8% ao ano, a serem pagas mensalmente, a partir de janeiro de 2017 até dezembro do mesmo ano. Todas as parcelas já foram recebidas pelo Fundo.

O resultado com a venda do terreno reconhecido durante o exercício de 2017 foi:

Valor de Custo: R\$ 22.585

Valor de Venda: R\$ 27.985

Resultado auferido: R\$ 7.934

Valor das parcelas recebidas durante o exercício de 2018: R\$ 15.729

Valor das parcelas recebidas durante o exercício de 2017: R\$ 14.790

(b) 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, na qual a incorporadora Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda. se comprometeu a desenvolver no terreno um empreendimento imobiliário de destinação residencial, entregando ao Fundo unidades residenciais prontas.

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 responsabiliza 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, venha 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 venham a perfazer o equivalente à área privativa de 5.123,73m² (cinco mil, cento e vinte e três metros e setenta e três decímetros quadrados).

Em função da referida permuta, o Fundo, recebeu direitos sobre 102 unidades do empreendimento Urban Resort, dos quais 30 já foram vendidas até 30 de junho de 2018. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2018, houve o distrato de 1 unidade (2017: 2 unidades).

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. A fiança vigorará até 30 de junho de 2018.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 30 de junho de 2018 as 75 (2017: 77) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 16.783 (2017: R\$ 17.275), não sendo identificadas pela administração evidências de que o custo das referidas unidades seja inferior ao valor realizável líquido das mesmas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2018, foram vendidas 2 unidades totalizando uma receita de R\$ 1.052.

(c) 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, assinaram a Escritura Pública de Confissão de Dívida, em que a devedora se confessa 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 promissória, foi substituída pela obrigação de entregar tantas unidades autônomas, quantas venham 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, dos quais 29 já foram vendidas. 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 nº 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. A fiança vigorou até 25 de junho de 2018.

Em 30 de junho de 2018 as 15 (2017: 14) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 4.401 (2017: R\$ 4.004), não sendo identificadas pela administração evidências de que o custo das referidas unidades seja inferior ao valor realizável líquido das mesmas. Durante o exercício, houve o distrato de 1 unidade. Não ocorreram vendas de unidades ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2018.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(d) 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 consequentemente 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., assinaram a Escritura Pública de Confissão de Dívida, em que a devedora se confessa 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 venham 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, dos quais 37 já foram vendidas. 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, 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. A fiança vigorará até 30 de junho de 2018.

Em 30 de junho de 2018 as 76 (2017: 103) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 28.854 (2017: R\$ 39.553), não sendo identificadas pela administração evidências de que o custo das referidas unidades seja inferior ao valor realizável líquido das mesmas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2018, foram vendidas 27 unidades totalizando uma receita de R\$ 16.213.

A construção do empreendimento foi finalizada pela Incorporadora e o respectivo Habite-se foi emitido em 16 de maio de 2018. As matrículas individualizadas das unidades que serão entregues ao Fundo como pagamento à permuta realizada estão em processo de emissão no Registro de Imóveis.

(e) Terreno na Av. das Américas (Hesa 158 Investimentos Imobiliários Ltda.)

Em 12 de novembro de 2014, o Fundo adquiriu os lotes 2, 3, 4 e 5, localizados na Avenida das Américas, sem número, Freguesia de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, objeto das

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

matrículas descritas abaixo, pelo valor total de R\$ 15.370, já inclusos os gastos necessários para a transferência de propriedade:

- Matrícula n.º 284.681 - 9º Ofício de Registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, Lote 2 do PAL 45696 situado na Av. das Américas, medindo 52,65m de frente, mais 10,63m em curva subordinada a um raio interno de 6m concordando com o alinhamento da Rua projetada 16, por onde mede 71,51m; 75,02m de fundo, 85,21m a esquerda confrontando aos fundos com o lote 9 da planta 51.55.12915;
- Matrícula n.º 284.682 - 9º Ofício de Registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, Lote 3 do PAL 45696 situado na Av. das Américas, medindo 52,28m de frente, 40,57m de fundo, 85,21m a direita, 82,82m a esquerda confrontando aos fundos com o lote 9 da planta 51.55.12915;
- Matrícula n.º 284.683 - 9º Ofício de Registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, Lote 4 do PAL 45696 situado na Av. das Américas, medindo 50m de frente, 40,72m de fundo, 82,82 a direita e 82,35m a esquerda confrontando aos fundos com o lote 9 da planta 51.55.12915; e
- Matrícula n.º 284.684 - 9º Ofício de Registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, Lote 5 do PAL 45696 situado na Av. das Américas, medindo 55,10m de frente, mais 8,21m em curva subordinada a um raio interno de 6m, concordando com o alinhamento da Rua projetada 17, por onde mede 80,55m; 67,38m de fundo, 82,35m à direita, confrontando aos fundos com o lote 9 da planta 51.55.12915.

As referidas matrículas compreendem 4 (quatro) lotes que foram objeto do “Instrumento particular de promessa de permuta de imóvel por entrega futura de unidades prontas, com condições resolutivas e outras avenças”, firmado entre o Fundo e a HESA 158 - Investimentos Imobiliários Ltda. ("Incorporadora"), em 12 de novembro de 2014. No local a Incorporadora, se comprometeu a construir e entregar ao Fundo unidades mistas (Salas, Lojas e unidades residenciais com e sem serviços) prontas.

Em 09 de dezembro de 2014, o Banco Bradesco S.A., na qualidade de fiador da Hesa 158 - Investimentos Imobiliários Ltda., através da Carta Fiança n.º 2.071.745-9, assumiu perante o Fundo o compromisso de garantir a entrega futura de 2.957,79m² de área privativa do empreendimento imobiliário a ser erigido no local, até o montante de R\$28.500, corrigidos pelo INCC/FGV.

A Incorporadora dispunha do prazo de 32 meses para realizar o lançamento do empreendimento, conforme cláusula 5.6 da citada Escritura. Ao final do prazo estipulado, a Incorporadora concluiu que não haveria demanda para o empreendimento, de modo que optou por suspender temporariamente a incorporação pretendida e, conseqüentemente, seu lançamento.

Assim, diante da situação que se apresentava, e considerando que não interessava ao Fundo prorrogar o prazo limite, o Fundo optou por vender o terreno, conforme previsto no instrumento de permuta, razão pela qual a Incorporadora se comprometeu a adquirir o imóvel do Fundo, pagando-lhe a importância de R\$ 18.065, em doze parcelas mensais, corrigidas pela variação do

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CDI + 1.9% ao ano, a serem pagas mensalmente, a partir de janeiro de 2018 até dezembro do mesmo ano. Ao efetuar a venda, a carta de fiança recebida no momento da permuta realizada foi substituída por uma nova carta emitida pelo Banco Bradesco S.A., n. 2.078.813-5, no dia 18 de dezembro de 2017, com vencimento em 12 de dezembro de 2018, através da qual era garantido o pagamento do valor acordado pela venda.

O resultado com a venda do terreno reconhecido durante o exercício de 2018 foi:

Valor de Custo: R\$ 15.370

Valor de Venda: R\$ 18.065

Resultado auferido: R\$ 2.695

Valor das parcelas recebidas durante o exercício: R\$ 9.646

Valor das parcelas a receber em 30 de junho de 2018: R\$ 9.845

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de risco

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 conseqüentemente o resultado do fundo;

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;

VI. Risco de engenharia e construção: No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelo fundo questões técnicas e ligadas à construção dos Imóveis não previstas inicialmente podem acarretar em custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

VII. Risco de deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico dos Imóveis. Os Imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado;

VIII. Risco de alterações nas leis de zoneamento: As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento do fundo esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o fundo poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos;

IX. Riscos ambientais: Ainda que os projetos imobiliários que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de

Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.209.378/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelo fundo.

X. Riscos relativos às operações de aquisição de imóveis: Os Imóveis que irão compor o patrimônio do fundo, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do administrador, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para o administrador.

XI. Risco de desligamento da carteira: O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência dos Imóveis para os promitentes compradores dos Imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco do comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o FUNDO poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

XII. Risco na gestão financeira, contábil e/ou imobiliária do fundo: A gestão financeira, contábil e imobiliária do fundo poderá ficar a cargo do incorporador escolhido para o projeto. Este incorporador poderá não fazer a gestão destes processos de forma efetiva e transparente como exigido para o bom andamento do empreendimento objeto de investimento pelo fundo. Da mesma forma, o gestor poderá ser parcialmente ou o único responsável pela gestão do fundo, o que não representa a mitigação deste fator de risco.

XIII. Riscos de despesas extraordinárias: O fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

XIV. Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios: O fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do fundo.

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

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

XVII. Risco decorrente do uso de derivativos: A realização de operações no mercado de derivativos pelo fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas, podendo os mesmos serem chamados a aportar recursos adicionais, na hipótese de o patrimônio líquido do fundo se tornar negativo.

XVIII. Riscos tributários: A inexistência de limite à participação de investidores no fundo poderá ocasionar a perda da isenção de imposto de renda para o fundo, no caso deste possuir menos de 50 (cinquenta) cotistas, ou para um investidor, na hipótese que este adquira mais de 10% (dez por cento) das cotas ou tenha direito a mais de 10% (dez por cento) dos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

IX. Risco de conflito de interesses do administrador na oferta da segunda emissão de cotas do Fundo: O Administrador foi contratado para atuar como Coordenador Líder da Segunda Emissão de Cotas do Fundo conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de outubro de 2014. Apesar da aprovação pela Assembleia Geral essa situação gera um conflito de interesses para o Administrador uma vez que estas atividades irão se confundir na mesma pessoa. Nesse caso, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses, o Fundo e os Cotistas poderão ser afetados adversamente.

X. Riscos de conflito de interesses do incorporador, construtor ou sócio dos imóveis/empreendimentos: A possibilidade do incorporador, construtor ou sócio dos Imóveis/empreendimentos deter até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo pode ocasionar eventual situação de conflito de interesses entre estes e o fundo apesar da competência privativa da Assembleia Geral quanto a apreciação de situações que envolvam conflito de interesses, o fundo poderá sofrer prejuízos caso a Assembleia Geral aprove determinada matéria que seja conflitante com os interesses 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XI. Outros riscos exógenos ao controle do administrador e do gestor: o fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do fundo e o valor de suas cotas.

XII. Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo.

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 2018 e 2017, o fundo não operou com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2018, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 124.104 (2017: 124.104) cotas integralizadas, no valor de R\$ 813,13 (2017: R\$ 960,00) cada, totalizando R\$ 100.912 (2017: R\$ 119.139).

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

a. Emissão

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 2018 e 2017 não houve emissões 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. 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 2018 foi amortizado o total de R\$ 20.186 (2017: R\$ 17.382).

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas, exceto por ocasião do encerramento das atividades do Fundo.

d. 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. No exercício findo em 30 de junho de 2018 não houve negociação de cotas (2017: venda de 305 cotas, ao preço de R\$1 por cota).

e. 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 2018, o Fundo distribuiu rendimentos antecipados de R\$5.541 (2017: 2.577) aos seus cotistas. Ao final do primeiro semestre de 2018, o Fundo apurou lucro base caixa de R\$ 8.372, sendo que o valor de R\$ 2.831 foi pago aos cotistas em julho de 2018 (2017: lucro base caixa de R\$ 2.984, sendo que o valor de R\$ 407 foi pago aos cotistas em julho de 2017). 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro Líquido	10.738	7.397
<u>Ajustes ao lucro líquido</u>	<u>4.818</u>	<u>1.576</u>
Despesas não pagas no exercício	304	203
Estorno de provisão para perdas no valor recuperável	199	847
Ajuste (reversão) a valor presente - contas a receber	(784)	380
Recebimento por venda de imóveis de exercícios anteriores	5.099	146
<u>Demais exclusões</u>	<u>(7.214)</u>	<u>(6.190)</u>
Despesas pagas de exercícios anteriores	(203)	(288)
Receita venda de imóveis	(7.460)	(3.826)
Atualização monetária e juros não transitados em caixa	378	(2.076)
Outros ajustes	71	-
Lucro base caixa	8.343	2.783
Valor distribuído e pagos no exercício	5.541	2.577
Valor distribuído e pagos no exercício seguinte	2.831	407
% Distribuído	100%	107%

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade acumulada (%)	Patrimônio líquido médio
30 de junho de 2018	813,12	9,01	109.325
30 de junho de 2017	960,00	5,62	129.304

Rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido auferido no exercício sobre o patrimônio líquido o início do exercício.

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 2018 e 2017

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:

	2018	% PL	2017	% PL
	R\$	médio	R\$	médio
Patrimônio líquido médio	109.325	100%	129.304	100%
Taxa de administração, gestão e custódia	1.527	1,40%	1.792	1,39%
Despesas serviços de terceiros	135	0,12%	2	0,00%
Despesas Tributárias (*)	132	0,12%	160	0,13%
Taxa de Fiscalização CVM	23	0,02%	26	0,02%
Despesas diversas	21	0,02%	38	0,02%
Total	1.838	1,68%	2.018	1,56%

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

a. Remuneração do Administrador, Gestor 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 no exercício findo em 30 de junho de 2018 foi de R\$ 1.527 (2017: R\$ 1.792)

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”), 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 rateada, sendo 80% (oitenta por cento) destinadas aos cotistas, e 20% (vinte por cento) ao Gestor, a título de Taxa de Performance.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 à variação 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 2018 e 2017, o fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

iii. Taxa de custódia

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\$ 43 (2017: R\$ 30).

11 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.

12 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 2018 e 2017

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, e que tenham mais de 50 (cinquenta) cotistas, sem que nenhum deles, individualmente, possua direito a mais de 10% dos seus rendimentos, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

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 15%. Investidores pessoa física residentes no exterior, em países com tributação não favorecida, gozam da mesma isenção de residentes, desde que sejam atendidas as mesmas exigências.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 30 de junho de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

14 Demandas judiciais

O Fundo é 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 busca 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, conforme Notas 6 (e) e 17. O valor requerido pela Bassim é de, no mínimo R\$ 5.747, adicionado a lucros cessantes, para o qual os advogados que representam o Fundo e o seu Gestor estimam ser “possível” a possibilidade de perda da causa. No entanto, em virtude do contrato que rege a operação de permuta à qual o processo está relacionado, a Incorporadora assume todas as obrigações relacionadas ao terreno, estando o Fundo isento de qualquer possível perda indenizatória, inclusive aquelas decorrentes de disputas legais.

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.

16 Eventos subsequentes

- Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de julho de 2018 foi deliberado: alteração do artigo 9º do Regulamento, haja vista a necessidade de substituição do auditor independente, a teor do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, o qual prevê que os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo fundo, por prazo superior a 05 (cinco) anos consecutivos.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Em 2 de julho de 2018, foi firmado o Instrumento Particular de Distrato da unidade 703 - Torre I do Urban Resort (Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.).
- Em 6 de julho de 2018, foi emitido o Habite-se do empreendimento Trend Higienópolis, finalizando-se, assim, a sua construção. As matrículas das unidades individualizadas estão em processo de emissão no Registro de Imóveis.
- Em 16 de julho de 2018, foi emitido o Habite-se do empreendimento Urban Resort, finalizando-se, assim, a sua construção. As matrículas das unidades individualizadas estão em processo de emissão no Registro de Imóveis.
- Em 1º de agosto de 2018, foram firmados os Instrumentos Particulares de Distrato das unidades 1802, Torre A e 1205, Torre A, ambas da Urban Resort (Hesa 160 Investimentos Imobiliários Ltda.).

* * *

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável