

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

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

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

## **Demonstrações financeiras**

**Relatório dos auditores independentes  
sobre as demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2016**

Relatório dos auditores independentes	2 - 3
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8 - 26



## **Relatório dos auditores independentes**

À Administradora e Cotistas  
Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



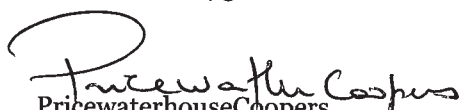
Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

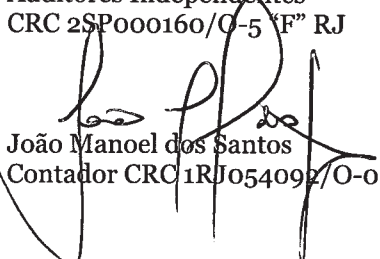
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

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 2016 e o desempenho das suas operações e dos seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

  
João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0

## 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.)

### Balço patrimonial em 30 de junho

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Ativo	Nota	2016	2015	Passivo	Nota	2016	2015
<b>Circulante</b>		<b>112.567</b>	<b>112.589</b>	<b>Circulante</b>		<b>288</b>	<b>273</b>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>4 (a)</u>	<u>9.853</u>	<u>8.950</u>	Obrigações a pagar			
Disponibilidade		487	385	Taxa de Administração a pagar		162	159
Cotas de fundos de investimento		9.366	8.565	Outras despesas a pagar		126	114
Tributos a recuperar		-	-	<b>Total do passivo</b>		<b>288</b>	<b>273</b>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>4 (b)</u>	<u>1.390</u>	<u>1.385</u>				
Valores a receber por venda de imóveis		2.266	1.385				
(-) Provisão para perdas	<u>4 (b)(ii)</u>	<u>(876)</u>					
Terrenos e imóveis a comercializar	<u>4 (b)(iii)</u>	<u>101.319</u>	<u>102.248</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	<u>7</u>	<b>131.701</b>	<b>128.917</b>
Outros ativos		5	6	Cotas integralizadas		124.162	124.162
Não Circulante	<u>4 (b)</u>	<u>19.422</u>	<u>16.601</u>	Lucros ou prejuízos acumulados		7.539	4.755
Valores a receber por venda de imóveis		19.422	16.601				
<b>Total do ativo</b>		<b>131.989</b>	<b>129.190</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>131.989</b>	<b>129.190</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

## Demonstração de resultados

Exercícios findos em 30 de junho

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	Nota	2016	2015
<b>Imóveis disponíveis para venda</b>	<b><u>4</u></b>		
Total de vendas dos imóveis		1.950	21.986
(-) Custo das unidades vendidas		(929)	(13.526)
(-) Comissões			(108)
(-) Provisão para perdas no valor a receber de imóveis	<b><u>4 (ii)</u></b>	(876)	
<b>Resultado líquido da venda de imóveis</b>		<b>145</b>	<b>8.352</b>
Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis		1.220	559
Ajuste a valor presente do contas a receber		2.389	(2.793)
<b>Resultado líquido das atividades imobiliárias</b>		<b><u>3.754</u></b>	<b><u>6.118</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>1.204</u></b>	<b><u>1.589</u></b>
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		1.204	1.589
<b>Outras despesas</b>	<b><u>9</u></b>	<b><u>(2.174)</u></b>	<b><u>(2.368)</u></b>
Despesas tributárias		(193)	(530)
Taxa de administração e gestão		(1.805)	(1.447)
Taxa de fiscalização CVM		(25)	(130)
Outras despesas		(151)	(261)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>2.784</u></b>	<b><u>5.339</u></b>
Quantidade de cotas		124.104	124.104
<b>Lucro líquido por cota (em reais)</b>		<b><u>22,43</u></b>	<b><u>43,02</u></b>
<b>Valor patrimonial por cota</b>		<b><u>1.061,21</u></b>	<b><u>1.038,78</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2014</b>	<b>47.280</b>	<b>(584)</b>	<b>46.696</b>
Integralização de cotas	76.882		76.882
Lucro líquido do exercício		5.339	5.339
<b>Em 30 de junho 2015</b>	<b>124.162</b>	<b>4.755</b>	<b>128.917</b>
Lucro líquido do exercício	-	2.784	2.784
<b>Em 30 de junho 2016</b>	<b>124.162</b>	<b>7.539</b>	<b>131.701</b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.209.378/0001-00

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

## Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 30 de junho

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	1.898	1.766
Rendas de cotas de fundo de investimento	1.204	1.589
Pagamento de tributos	(193)	(361)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.802)	(1.341)
Demais recebimentos e pagamentos	(204)	(391)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>903</u>	<u>1.262</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de propriedade para investimento	-	-
Aquisição de participações em controladas de natureza imobiliária		(70.613)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		(70.613)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas		76.882
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>-</u>	<u>76.882</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>903</u>	<u>7.531</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	8.950	1.419
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<u>9.853</u>	<u>8.950</u>
	<u>903</u>	<u>7.531</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

## **1. Contexto operacional**

O Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") 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.

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/alienação de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, residencial 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 BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código de negociação LATR11B.

O Fundo é administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

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.

Em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida no dia 9 de junho de 2014 foi deliberada a substituição do administrador do Fundo, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, pelo novo administrador, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ: 36.113.876/0001-91, na abertura do dia 1 de julho de 2014 (data da transferência). Também foi deliberada a substituição do custodiante, controlador e escriturador do Fundo na mesma data conforme Nota 8.

## **2. Apresentação 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.

## **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.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 e apresentação**

**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 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 e demais valores a pagar.

**iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

**Disponibilidades:** são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos depósitos à vista.

**Títulos e valores mobiliários:** são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelas cotas de fundos de investimento.

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

### **d. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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.

### **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 contratada 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 imóveis destinados à venda**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

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

### **g. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

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

**em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

- 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. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. A política contábil descrita na Nota 3(c) apresenta informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

#### **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 dos ativos ("*impairment*")**

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 30 de junho de 2016 e de 2015 não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 4. Ativos financeiros

##### a. De natureza não imobiliária

Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em ativos de liquidez, conforme definidos no seu Regulamento.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco - Conta Movimento	487	385
Bradesco FI Federal Extra	<u>9.366</u>	<u>8.565</u>
Total	<u><u>9.853</u></u>	<u><u>8.950</u></u>

Os investimentos em contas de fundos são registrados pelo valor de aquisição e atualizados diariamente pelos respectivos valores das cotas, líquidos de imposto de renda retido na fonte, divulgados pelo administrador. O patrimônio do fundo investido é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

##### b. De natureza imobiliária

Estão representados pelos valores a receber por venda de unidades imobiliárias, os quais são atualizadas pelo INCC, deduzidas do ajuste ao valor presente, como segue:

Contas a receber pela venda de imóveis:

	<b>Até</b> <b>30/06/2017</b>	<b>Após</b> <b>30/06/2017</b>	<b>Total em</b> <b>2016</b>	<b>Total em</b> <b>2015</b>
Principal (a)	2.133	18.285	20.418	20.325
Atualização monetária (b)	175	1.499	1.674	454
Ajuste a valor presente (c)	(42)	(362)	(404)	(2.793)
<b>Total</b>	<u><b>2.266</b></u>	<u><b>19.422</b></u>	<u><b>21.688</b></u>	<u><b>17.986</b></u>

(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 6,73% ao ano. A taxa representa a taxa prefixada de mercado da NTN-B com vencimento em 15/08/2018 na respectiva data-base.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A expectativa de realização anual do contas a receber após 30 de junho de 2016, considerando os efeitos dos ajustes a valor presente, estão resumidos a seguir:

	<b>Trend Higienópolis</b>	<b>Urban Resort</b>	<b>Num Vila Nova</b>
2016	573	586	148
2017	1.429	796	402
2018	7.955	7.149	2.650
<b>Total</b>	<b>9.957</b>	<b>8.531</b>	<b>3.200</b>

#### (ii) Provisão para perdas no contas a receber pela venda de imóveis

A provisão para perdas no contas a receber é efetivada para as unidades vendidas para as quais há expectativa de distrato. O cálculo corresponde à totalidade da margem de venda desses imóveis, líquido do montante que será cobrado a título de multa pelo distrato. Em 30 de junho de 2016 o montante registrado na rubrica de provisão para perdas é de R\$ 876.

#### (iii) Estoques de imóveis a comercializar – Terrenos

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

Terrenos/unidades de empreendimentos	Saldo inicial	Aquisição de terrenos/SPEs	Permutas por unidades	Custo de unidades vendidas	Unidades devolvidas (distratos)	Saldo final
(a) Terreno Godoi Colação	22.585					22.585
(b) Empreendimento Urban Resort	18.471			(1.202)	512	17.781
(c) Empreendimento Trend Higienópolis	5.055			(239)		4.816
(d) Empreendimento Nun Vila Nova	40.768					40.768
(e) Terreno Av. das Américas	15.369					15.369
<b>Total em 30 de junho 2016</b>	<b>102.248</b>			<b>(1.441)</b>	<b>512</b>	<b>101.319</b>
<b>Total em 30 de junho 2015</b>	<b>45.161</b>	<b>70.613</b>	<b>77.820</b>	<b>(13.526)</b>		<b>102.248</b>

#### (a) Terreno: Godoi Colação 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 265m<sup>2</sup>;
- 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 117,20m<sup>2</sup>;

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- 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 175m<sup>2</sup>;
- 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 400m<sup>2</sup>;
- 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 400m<sup>2</sup>; 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 210m<sup>2</sup>.

Tratavam-se de 8 (oito) terrenos que, posteriormente, foram unificados em uma única matrícula de nº 239.606 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, os quais serão objeto de permuta entre o Fundo e a HESA 135– Investimentos Imobiliários Ltda. ("Incorporadora"), mantida esta posição no encerramento deste exercício. No local, uma vez concretizada a permuta, a Incorporadora se compromete a construir e entregar ao Fundo unidades residenciais prontas.

Os supracitados terrenos totalizam em 30 de junho de 2016 o montante de R\$ 22.585.

#### **(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 5.280,00m<sup>2</sup>, 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. assinam 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

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

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

**em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

perfazer o equivalente à área privativa de 5.123,73m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e vinte e três metros e setenta e três decímetros quadrados).

Em função da referida permuta, o Fundo, recebeu no exercício findo em 30 de junho de 2015, 102 unidades do empreendimento Urban Resort, dos quais 24 já foram vendidas até 30 de junho de 2016, dessas unidades, duas foram objeto de distrato nesse exercício.

Ademais, 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.

Em 30 de junho de 2016 as 80 (2015 – 83) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 17.781 (2015 – R\$ 18.471).

### **(c) Trend Higienópolis (Hesa 169 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.)**

Em 20 de outubro de 2014, o Fundo adquiriu 10.460.000 quotas 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 m<sup>2</sup>.

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 ajustam 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 2.108,27m<sup>2</sup>. Tendo em vista que a soma das áreas privativas das unidades autônomas é de 2.104,95m<sup>2</sup>, em razão da diferença de metragem (3,32m<sup>2</sup>) 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 neste exercício 43 unidades do empreendimento Trend Resort, dos quais 25 já foram vendidas. Ademais, 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 vigorará até 25 de junho de 2018.

Em 30 de junho de 2016 as 17 (2015 – 18) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$4.816 (2015 – R\$ 5.055).



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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**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 quotas 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 4.882,50m<sup>2</sup> 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 4.882,50m<sup>2</sup>. Tendo em vista que a soma das áreas privativas das unidades autônomas é 4.880,09m<sup>2</sup>, em razão da diferença de metragem (2,41m<sup>2</sup>) 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 neste exercício 112 unidades do empreendimento Nun Vila Nova, dos quais 8 já foram vendidas. Ademais, 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 2016 as 104 unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 40.768.

### **(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 matrículas descritas abaixo, pelo valor total de R\$ 15.369, 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;

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- 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 tratam-se de 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 compromete 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 2.957,79m<sup>2</sup> de área privativa do empreendimento imobiliário a ser erigido no local, até o montante de R\$28.500, corrigidos pelo INCC/FGV. A fiança vigorará até 30 de junho de 2019.

Em 21 de maio de 2015, o Fundo e a Hesa 158 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\$ 15.000, 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 ajustam 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 2.957,79m<sup>2</sup> dos quais 258,2 m<sup>2</sup> referem-se a unidades autônomas comerciais e 2.699,29 m<sup>2</sup> referem-se a unidades autônomas residenciais.

Em 30 de junho de 2016 as unidades a construir permutas com o Fundo totalizam o montante de R\$ 15.369.

## 5. Gerenciamento e fatores de riscos

### a. Gerenciamento de riscos

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.

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

### **b. Fatores de riscos**

#### **(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 poderá negociá-las exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

#### **(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 do preço 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) 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 Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

#### **(v) 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

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

(i) 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.

(ii) Outros Riscos Exógenos ao Controle do administrador:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador, 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.

(iii) Risco de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo.

(iv) 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.

(v) Riscos do Setor Imobiliário:

O Fundo está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

(vi) 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,

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

### **Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

#### **6. 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 2016 e de 2015, o Fundo não realizou operações com derivativos.

#### **7. Patrimônio Líquido**

Em 30 de junho de 2016, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 124.104 (2015:124.104) cotas integralizadas, no valor de R\$ 1.061,21 (2015: R\$ 1.038,78) cada, totalizando R\$ 131.701 (2015: R\$ 128.917).

##### **a) Emissão de Cotas**

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\$ 100.000,00 (cem mil reais) por cota.

O encerramento da oferta de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu em 1º de abril de 2013 com a subscrição de 1.182 cotas, totalizando R\$ 118.200, sendo integralizadas 413,70 cotas. As cotas de emissão do Fundo foram subscritas mediante compromissos de integralização a prazo e serão integralizadas de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador.

Em julho de 2013, foi integralizado em 2ª chamada de capital, 5% do valor total das cotas subscritas, representadas por 59,10 cotas no montante de R\$ 5.910 (R\$100 cada cota), cujos recursos foram utilizados basicamente para pagamento das despesas operacionais do Fundo e gastos para transferência dos imóveis.

Em 26 de dezembro de 2013, em assembleia geral realizada, deliberou-se sobre o desdobramento das cotas emitidas pelo Fundo, na proporção de 100 cotas em substituição de 1 cota, conferindo aos titulares os mesmos direitos de cotas previamente possuídas.

Em 08 de outubro de 2014, a Assembleia Geral de Cotistas e, em 17 de novembro de 2014, a segunda Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram oferta de distribuição pública da segunda emissão de Cotas do Fundo, composta de até 9.450 (nove mil, quatrocentos e cinquenta) cotas de classe única, com valor unitário de emissão de R\$ 1.010,00 (um mil e dez reais), perfazendo o montante total de até R\$9.544.

O encerramento da oferta de distribuição pública da segunda emissão de cotas do Fundo ocorreu em 3 de junho de 2015 com a integralização de 5.904 (cinco mil, novecentas e quatro) cotas, sendo 9.450 (nove mil,

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

quatrocentos e cinquenta) cotas subscritas, totalizando R\$ 5.963, cujos recursos foram utilizados pagamento das despesas operacionais do Fundo e gastos para transferência dos imóveis.

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 BMF&Bovespa.

A seguir apresentam-se os quadros de movimentação de quotas do Fundo:

#### 1ª Emissão de cotas

##### Quadro antes do desdobramento

	Total de cotas subscritas	Total de cotas integralizadas na primeira chamada de capital	Total de cotas integralizadas na segunda chamada de capital	Total de cotas a integralizar
Quantidade de cotas	1.182	414	59	709
Valor por cota - R\$	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Total em R\$	118.200.000,00	41.370.000,00	5.910.000,00	70.920.000,00

##### Quadro após o desdobramento

	Total de cotas subscritas	Total de cotas integralizadas na primeira chamada de capital	Total de cotas integralizadas na segunda chamada de capital	Total de cotas integralizadas na terceira chamada de capital	Total de cotas integralizadas na quarta chamada de capital
Data		Até 04/04/2013	Até 10/07/2013	Até 01/10/2014	Até 15/10/2014
Quantidade de cotas	118.200	41.370	5.910	44.916	26.004
Valor por cota - R\$	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Total em R\$	118.200.000,00	41.370.000,00	5.910.000,00	44.916.000,00	26.004.000,00

#### 2ª Emissão de cotas - Oferta Pública de Distribuição de cotas

	Total de cotas subscritas	Total de cotas integralizadas
Quantidade de cotas	9.450	5.904
Valor por cota - R\$	1.010,00	1.010,00
Total em R\$	9.544.500,00	5.963.040,00

\*Início da oferta em 10 de Dezembro de 2014

\*Oferta encerrada em 03 de Junho de 2015

#### b) Amortização

As amortizações do Fundo são implementadas pelo Administrador em decorrência de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, a qual deve definir as características e a data da amortização a ser realizada.

#### c) Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião do encerramento das atividades do Fundo.

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### d) Negociação

As cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário, ou de forma escritural. A última negociação da cota do Fundo foi realizada no dia 19 de fevereiro de 2016 no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

### e) Rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade acumulada (%) (*)	Patrimônio líquido médio
30 de junho de 2016	1.061,21	2,16	130.909
30 de junho de 2015	1.038,78	5,18	103.942

(\*) – Apurado pela variação percentual do valor da cota de fechamento do Fundo.

### f) 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e de 2015, o Fundo não distribuiu resultados, pois não apresentou lucros apurados segundo o regime de caixa, conforme a seguir demonstrado:

	2016	2015
<b>Lucro Líquido</b>	<b>2.784</b>	<b>5.339</b>
<b><u>Ajustes ao lucro líquido</u></b>	<b>(1.225)</b>	<b>3.066</b>
Despesas não pagas no exercício	288	273
Estorno de provisão para perdas	876	
Ajuste (reversão) a valor presente (contas a receber)	(2.389)	2.793
<b><u>Demais exclusões</u></b>	<b>(2.223)</b>	<b>(20.832)</b>
Despesas pagas de exercícios anteriores	(273)	(53)

## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Receita de venda de imóveis ainda não recebida	(1.950)	(20.779)
<b>Lucro base caixa</b>	<b>(664)</b>	<b>(12.427)</b>
Valor distribuído e pagos no exercício	-	
Valor distribuído e pagos no exercício seguinte		
<b>% Distribuído</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### 8. Prestadores de Serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Gestão: Dynamo V. C. Administradora de Recursos Ltda.

### 9. Encargos do Fundo

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

#### a. Despesas administrativas

	2016	%	2015	%
	R\$		R\$	
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>130.909</b>	<b>100</b>	<b>103.942</b>	<b>100</b>
Taxa de administração e gestão	1.805	1,38%	1.447	1,39%
Despesas tributárias (*)	193	0,15%	530	0,51%
Taxa CVM	25	0,02%	130	0,13%
Advogados	11	0,01%	126	0,12%
Despesas com serviços de terceiros	67	0,05%	87	0,08%
Despesas diversas	73	0,06%	48	0,05%
<b>Total:</b>	<b>2.174</b>	<b>1,66%</b>	<b>2.368</b>	<b>2,28%</b>



## Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

### Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(\*) Refere-se a imposto de renda retido sobre rendimentos de ativos financeiros de natureza não imobiliária.

#### **b. Remuneração do 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 anual correspondente a 1,40% (um vírgula quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20, dos dois o que for maior.

A taxa de administração é provisionada diariamente de acordo com o patrimônio líquido do dia anterior 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 foi de R\$ 1.805 (2015 – R\$ 1.447).

#### Taxa de Performance

Pela prestação de serviços de gestão, o gestor receberá, também honorários de performance ("Taxa de Performance") à ordem de 20% 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 rateadas, sendo 80% (oitenta por cento) destinados 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 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 2016 e de 2015, o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

#### **10. Atos societários**

Não houve alterações no regulamento do Fundo.

As atas de assembleia de cotistas estão descritas na Nota 7.

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

### **11. Política de divulgação de informações**

O material de divulgação do Fundo, exigido pela regulamentação em vigor, deve ser disponibilizado aos intermediários contratados, CVM e ANBIMA, quando pertinente.

Alteração em alguma característica, ou desempenho do Fundo, deve ser informada imediatamente aos intermediários contratados, bem como aos investidores.

Informações obrigatórias estabelecidas nos normativos da CVM e ANBIMA, como valor de cota, balancetes, composição de carteira e demais informações.

Posição do Administrador quanto ao ato ou fato relevante divulgado no mercado ou não, transmitido para a CVM e divulgado conforme definido no Regulamento e/ou na legislação vigente, que possa influenciar a decisão do investidor.

### **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%.

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 retido 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%.

### **13. Informações sobre partes relacionadas**

O Fundo paga taxa de administração à Administradora/Gestora e custódia conforme detalhado abaixo:

Taxa de Administração R\$ 1.805

Taxa de Custódia R\$ 42

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

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**

**Notas explicativas da Administradora a às demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

### **14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, nos exercícios findos de 30 de junho de 2016 e de 2015, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

### **15. Demandas judiciais**

Não temos conhecimento de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer contra Administração do Fundo.

\* \* \*

José Alexandre de Freitas  
Diretor Responsável  
CPF: 008.991.207-17

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

## **RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações de Fluxo de Caixa do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário – FII, relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo foi constituído em 19 de novembro de 2012, nos termos da Lei nº 8668 de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472/08, tendo como objetivo a aquisição e permuta de terrenos para incorporação, desenvolvimento, construção, exploração e/ou alienação de empreendimentos imobiliários (“Imóveis”) de natureza comercial, residencial e/ou industrial, bem como a aquisição de direitos reais relativos aos Imóveis, podendo, inclusive, adquirir certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e, ainda, nos demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/2008.

Em 1º e 15 de outubro de 2014 foram realizadas novas integralizações, cujos montantes equivaliam, respectivamente, a 38% e 22% do total subscrito pelos cotistas na primeira oferta de cotas do Fundo. Após estas integralizações, todas as 118.200 cotas subscritas na primeira oferta de cotas do Fundo haviam sido integralizadas.

Em 17 de novembro de 2014 foi aprovada a realização da segunda oferta de cotas do Fundo, cujo início ocorreu em 11 de dezembro de 2014. Nessa oferta, podem ser emitidas até 9.450 cotas, ao valor unitário de R\$1.010,00, perfazendo um montante máximo de R\$9.544,5 mil. A oferta encerrou-se em 03 de junho de 2015.

## **NEGÓCIOS REALIZADOS NO ÚLTIMO SEMESTRE**

Não houve novos investimentos no último semestre.

## **PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016**

Não há expectativa de novas aquisições de terrenos para o Fundo. Nos próximos semestres, esperamos realizar novas vendas das unidades dos empreendimentos já lançados e que aqueles

lançamentos ainda em fase de estudos, sejam incorporados e iniciem a comercialização de unidades.

## CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PARA O PRÓXIMO SEMESTRE.

O mercado imobiliário no Brasil passa por um momento de arrefecimento na demanda, em razão principalmente do cenário econômico nacional de aumento de taxa de juros e redução na atividade econômica. Acreditamos que esse cenário, apesar de desafiador, cria oportunidades para investidores que se encontrem líquidos, mediante a aquisição de unidades acabadas com descontos superiores à média e com a possibilidade de venda futura com maior margem.

O Fundo procura atuar na aquisição de imóveis que apresentem liquidez em suas regiões, buscando oportunidades pontuais de aquisição vis a vis os preços praticados na sua localidade. Com isso, apesar do cenário conjuntural ser negativo, entendemos que existem oportunidades a serem capturadas, considerando a oferta existente, e os deságios praticados na aquisição destes imóveis.

## VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS DO FUNDO

Os imóveis que integram a carteira do Fundo são mantidos a valor de custo, tendo em vista o objetivo de negociá-los no futuro próximo. As somas do valor contábil dos imóveis totalizavam, em 30 de junho de 2016, R\$ 101.318.589,00 (cento e um milhões, trezentos e dezoito mil, quinhentos e oitenta e nove reais).

## RENTABILIDADE DO ÚLTIMO SEMESTRE

Data	Valor Cota	Rentabilidade (Contra Rendimento*)	Rentabilidade (Contábil)	Rentabilidade Acumulada (Contábil)
31/12/2015	1056,73727084	-	-	-
29/01/2016	1060,53374525	-	0,36%	0,36%
29/02/2016	1060,55399463	-	0,00%	0,36%
31/03/2016	1060,82718607	-	0,03%	0,39%
29/04/2016	1064,42431557	-	0,34%	0,73%
31/05/2016	1065,46307331	-	0,10%	0,83%
30/06/2016	1061,20978035	-	-0,40%	0,42%

\*Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos. (Rendimentos Brutos do Semestre/ Patrimônio Líquido do mês anterior) x 100

## DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, apurados segundo o regime de caixa, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago até o 10º (décimo) dia útil do encerramento do semestre, aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

## ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo no último semestre:

<b>ENCARGOS</b>	<b>2016.1</b>	<b>%</b>	<b>2015.2</b>	<b>%</b>
DESPESAS OPERACIONAIS	0	0,00	57	0,04
DESPESAS COM IMÓVEIS	0	0,00	0	0,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2	0,00	12	0,01
DESPESAS DE SERVIÇOS FINANCEIROS	35	0,03	46	0,03
AUDITORIA	50	0,04	17	0,01
DESPESAS TRIBUTARIAS	86	0,07	106	0,08
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	857	0,65	906	0,69
	<u>1.030</u>		<u>1.144</u>	

À Diretoria.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016.2

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**