

# 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 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



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

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

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Lateres Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 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 2019, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### **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.

Nossos testes revelaram deficiências no desenho e efetividade operacional dos controles internos relativos à mensuração e a divulgação da receita de venda de imóveis e custo dos imóveis vendidos. Em função disso, expandimos a extensão dos nossos procedimentos substantivos, além do originalmente planejado, para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada. No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que afetariam a mensuração e a divulgação da receita de venda de imóveis e custo dos imóveis vendidos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019, os quais não foram registrados e divulgados pela Administração, por terem sido considerados imateriais.

### **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 2019.

**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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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

Rio de Janeiro, 8 de outubro de 2019

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

  
Bruno Vergasta de Oliveira  
Contador CRC RJ-093416/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 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2019		30/06/2018	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<b>Circulante</b>		<b>68.767</b>	<b>101,78%</b>	<b>104.315</b>	<b>103,37%</b>
<b>Disponibilidade</b>		<b>2.590</b>	<b>3,83%</b>	<b>4.993</b>	<b>4,95%</b>
Bancos		2.590	3,83%	4.993	4,95%
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>19.412</b>	<b>28,73%</b>	<b>14.233</b>	<b>14,10%</b>
Cotas de fundos de investimento ICVM 555	5.a	19.412	28,73%	14.233	14,10%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>3.675</b>	<b>5,44%</b>	<b>35.045</b>	<b>34,73%</b>
Valores a receber por venda de imóveis	6.i	4.018	5,95%	36.967	36,63%
(-) Provisão para redução do valor recuperável do contas a receber	6.ii	(343)	-0,51%	(1.922)	-1,90%
<b>Estoques</b>		<b>43.064</b>	<b>63,74%</b>	<b>50.038</b>	<b>49,59%</b>
Terrenos e imóveis a comercializar	6.iii	43.064	63,74%	50.038	49,59%
<b>Outros ativos</b>		<b>26</b>	<b>0,04%</b>	<b>6</b>	<b>0,01%</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>16</b>	<b>0,02%</b>	<b>578</b>	<b>0,57%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Valores a receber por venda de imóveis	6.i	16	0,02%	578	0,57%
<b>Total do ativo</b>		<b>68.783</b>	<b>101,80%</b>	<b>104.893</b>	<b>103,95%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>1.223</b>	<b>1,80%</b>	<b>3.981</b>	<b>3,95%</b>
Rendimentos a distribuir	9.e	-	0,00%	2.831	2,81%
Créditos a identificar		69	0,10%	846	0,84%
Taxa de custódia		1	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração		70	0,10%	223	0,22%
Valores a pagar por distrato		708	1,05%	22	0,02%
Outras despesas a pagar		375	0,55%	58	0,06%
<b>Total do passivo</b>		<b>1.223</b>	<b>1,80%</b>	<b>3.981</b>	<b>3,95%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	9	<b>67.560</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.912</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		62.917	93,13%	86.594	85,81%
Lucros ou prejuízos acumulados		4.643	6,87%	14.318	14,19%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>68.783</b>	<b>101,80%</b>	<b>104.893</b>	<b>103,95%</b>

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 2019 e 2018

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

	Nota	30/06/2019	30/06/2018
<b>Imóveis em estoque</b>		<b>5.562</b>	<b>11.972</b>
Receita de venda de imóveis		14.962	34.971
(-) Custo dos imóveis vendidos	6.iii	(9.147)	(26.164)
(+/-) Provisão para perdas no valor a receber de imóveis	6.ii	1.579	(199)
Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis		(1.306)	2.580
Ajuste a valor presente das contas a receber		1.219	784
Despesas com imóveis		(1.745)	-
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>1.000</b>	<b>604</b>
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		1.000	597
Resultado com aplicações em operações compromissadas		-	7
<b>Outras despesas</b>	11	<b>(1.553)</b>	<b>(1.838)</b>
Taxa de administração, gestão e custódia		(1.235)	(1.527)
Despesas serviços de terceiros		-	(135)
Despesas tributárias		(214)	(132)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(23)
Demais despesas		(80)	(21)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>5.009</b>	<b>10.738</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>124.104</b>	<b>124.104</b>
<b>Resultado líquido por cota</b>		<b>40,36</b>	<b>86,52</b>

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 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Resultados acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2017</b>	<b>106.780</b>	<b>12.359</b>	<b>119.139</b>
Amortização de cotas	(20.186)	-	(20.186)
Distribuição de rendimentos	-	(8.779)	(8.779)
Lucro do exercício	-	10.738	10.738
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>86.594</b>	<b>14.318</b>	<b>100.912</b>
Amortização de cotas	(23.677)	-	(23.677)
Distribuição de rendimentos	-	(14.684)	(14.684)
Lucro do exercício	-	5.009	5.009
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>62.917</b>	<b>4.643</b>	<b>67.560</b>

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>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	49.722	38.140
Rendas de cotas de fundo de investimento	1.000	597
Rendas de operações compromissadas	-	7
Pagamento de tributos	(214)	(113)
Pagamento de taxa de administração, gestão e custódia	(1.387)	(1.445)
Despesas com imóveis (ITBI, cartório e comissão)	(3.938)	-
Valores a pagar por distrato	(650)	(21)
Valores a conciliar	(452)	881
Demais recebimentos e pagamentos	(113)	(194)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>43.968</u></b>	<b><u>37.852</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Amortização de cotas	(23.677)	(20.186)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(17.515)	(5.948)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(41.192)</u></b>	<b><u>(26.134)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>2.776</u></b>	<b><u>11.718</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	19.226	7.508
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>22.002</u>	<u>19.226</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>2.776</u></b>	<b><u>11.718</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

**CNPJ: 17.209.378/0001-00**

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

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

**Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018**

*(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 7 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 8 de outubro de 2019.

## **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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

### **3 Mudanças nas principais práticas contábeis**

O Fundo aplicou o CPC 48 a partir de 1º de julho de 2018.

Devido aos métodos de transição escolhidos pelo Fundo na aplicação dessa norma, as informações comparativas dessas demonstrações contábeis não foram reapresentadas para refletir os requerimentos da nova norma. O Fundo não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48. A descrição na aplicação da nova norma contábil está descrita na Nota Explicativa nº 4.b e 4.c.

### **4 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 48, 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.
- **Custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, tendo em vista que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com a finalidade de receber fluxos de caixa contratuais. Após o seu reconhecimento inicial, utiliza-se o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos, quando aplicável, estão sujeitos a atualização monetárias contratual, ajuste a valor presente e provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos valores a receber por venda de imóveis.

## **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 2019 e 2018**

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

- **Provisão para redução ao valor recuperável:** A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, conforme descrito na nota 6.ii.
- **Disponibilidades:** são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e 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 pelos certificados de recebíveis imobiliários.

#### **d. Cotas de fundos de investimentos**

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

#### **e. Estoque destinado a venda**

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.

#### **f. 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.

#### **g. Distrato da venda dos imóveis**

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

## **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 2019 e 2018**

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

#### **h. 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 2019 e 2018, 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\$22.002 e R\$19.226, respectivamente.

#### **i. Passivo circulante**

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

#### **j. 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.

#### **k. 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 6.ii) e do valor realizável líquido das unidades em estoque (nota 6.iii).

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### a. Cotas de fundo

	30/06/2019			30/06/2018		
	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
FIC FI Renda Fixa Oliveira DI	18.654.491	1,04	19.412	-	-	-
			<u>19.412</u>			<u>14.233</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.

## 6 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:

Contas a receber pela venda de imóveis:

	2019		2018	
	Até 30/06/2020	Após 30/06/2020	Total	Total
Principal (a)	2.305	10	2.315	33.160
Atualização monetária (b)	1.713	6	1.719	4.175
Ajuste a valor presente (c)	-	-	-	210
<b>Total</b>	<b>4.018</b>	<b>16</b>	<b>4.034</b>	<b>37.545</b>

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

(b) INCC.

(c) Em 30 de junho de 2019 não havia ajuste a valor presente do contas a receber. Em 30 de junho de 2018, para o cálculo do valor presente do contas a receber foi utilizado taxa de desconto de 4,78% ao ano. A taxa representava o cupom da NTN-B com vencimento em 15/08/2018.

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

	<b>Trend Higienópolis</b>	<b>Urban Resort</b>	<b>Nun Vila Nova</b>	<b>Recreio</b>	<b>Total</b>
2019	2.824	1.194	-	-	4.018
2020	-	9	-	-	9
2021	-	-	-	-	-
2022	4	3	-	-	7
<b>Total 30/06/2019</b>	<b>2.828</b>	<b>1.206</b>	-	-	<b>4.034</b>
<b>Total 30/06/2018</b>	<b>8.224</b>	<b>7.201</b>	<b>12.480</b>	<b>9.643</b>	<b>37.545</b>

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

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

#### 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 consequente 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 2019 o montante registrado na rubrica de provisão para perdas é de R\$ 343 (2018: R\$ 1.922), sendo o efeito no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2019 de R\$ 1.579 positivo, impactado, principalmente, pela reversão de provisão do exercício anterior (2018: R\$ 199).

<b>Empreendimento</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor Provisionado</b>
Urban Resort	1.102 TII	343
<b>Total</b>		<b>343</b>

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

#### iii. Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos/unidades de empreendimentos	Saldo inicial	ITBI e RGI	Custo de unidades vendidas	Unidades devolvidas (distratos)	Saldo final
(a) Empreendimento Urban Resort	16.783	908	(2.297)	2.188	17.582
(b) Empreendimento Trend Higienópolis	4.401	272	(2.406)	2.025	4.292
(c) Empreendimento Nun Vila Nova	28.854	993	(9.015)	358	21.190
<b>Total em de 30 de junho de 2019</b>	<b>50.038</b>	<b>2.173</b>	<b>(13.718)</b>	<b>4.571</b>	<b>43.064</b>
<b>Total em de 30 de junho de 2018</b>	<b>76.202</b>	<b>-</b>	<b>(26.560)</b>	<b>396</b>	<b>50.038</b>

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

O terreno localizado na Praça Júlio de Mesquita, com frente também para a Rua Vitória, onde existe o prédio nº 839 da Rua Vitória, com a área construída de 5.280,00m<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. 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 5.123,73m<sup>2</sup>.

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.

Em 30 de junho de 2019 as 74 (2018: 75) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 17.582 (2018: R\$ 16.783), não sendo identificadas pela administração evidências de que o custo das referidas unidades seja inferior ao valor realizável líquido das mesmas.

## **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 2019 e 2018**

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2019, foram vendidas 11 unidades e houve o distrato de 10 unidades.

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

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

Em 10 de novembro de 2014, ocorreu a dissolução da SPE Hesa 108, e conseqüentemente o Fundo recebeu os terrenos de Matrícula nº 90.443, situados na Rua Santa Isabel, n.º 272, 282 e 284 e Rua Amaral Gurgel n.º 92/94, perfazendo a área de 2.108,27 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 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 2.108,27m<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 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 2019 as 14 (2018: 15) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 4.292 (2018: R\$ 4.401), 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 2019, foram vendidas 8 unidades e houve o distrato de 7 unidades.

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

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

## **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 2019 e 2018**

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

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 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 2019 as 53 (2018: 76) unidades a comercializar em estoque totalizam o montante de R\$ 21.190 (2018: R\$ 28.854), 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 2019, foram vendidas 24 unidades e houve o distrato de 1 unidade, devido ao pedido cliente em desistir da aquisição do imóvel.

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.

#### **(d) 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\$ 15.370, já inclusos os gastos necessários para a transferência de propriedade:

## **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 2019 e 2018**

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

- 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 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 2.957,79m<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 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 CDI + 1.9% ao ano, a serem pagas mensalmente, a partir de janeiro de 2018 até dezembro do mesmo ano.

## **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 2019 e 2018**

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

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\$ 10.042

O Fundo não possui parcelas a receber em 30 de junho de 2019.

## **7 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 2019 e 2018**

*(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 consequentemente o resultado do fundo; e

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

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

## **8 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 2019 e 2018, o fundo não operou com derivativos.

## **9 Patrimônio Líquido**

Em 30 de junho de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 124.104 (2018: 124.104) cotas integralizadas, no valor de R\$ 544,38 (2018: R\$ 813,13) cada, totalizando R\$ 67.560 (2018: R\$ 100.912).

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.

## **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 2019 e 2018**

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

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 2019 e 2018 não houve emissões de cotas.

#### **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 2019 foi amortizado de principal o total de R\$ 23.677 (2018: R\$ 20.186).

#### **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 2019 não houve negociação de cotas (2018: não houve negociação de cotas).

#### **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.

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

No exercício findo em 30 de junho de 2019, o Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 14.684 (2018: o Fundo distribuiu rendimentos antecipados de R\$5.541 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) aos seus cotistas. Os detalhes sobre os rendimentos estão apresentados no quadro abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>5.009</b>	<b>10.738</b>
<b><u>Ajustes ao lucro líquido</u></b>	<b><u>12.800</u></b>	<b><u>4.818</u></b>
Despesas não pagas no exercício	779	304
Estorno de provisão para perdas no valor recuperável	(1.579)	199
Ajuste (reversão) a valor presente - contas a receber	(1.219)	(784)
Recebimento por venda de imóveis de exercícios anteriores	14.819	5.099
<b><u>Demais exclusões</u></b>	<b><u>(3.125)</u></b>	<b><u>(7.214)</u></b>
Despesas pagas de exercícios anteriores	(304)	(203)
Receita venda de imóveis	(4.468)	(7.460)
Atualização monetária e juros não transitados em caixa	1.665	378
Outros ajustes	(18)	71
<b>Lucro base caixa</b>	<b>14.684</b>	<b>8.343</b>
Valor distribuído e pagos no exercício	14.684	5.541
Valor distribuído no exercício e pagos no exercício seguinte	-	2.831
<b>% Distribuído</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade acumulada (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
30 de junho de 2019	544,38	5,63	89.043
30 de junho de 2018	813,13	9,01	109.325

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 10 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

## 11 Encargos do Fundo

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

	2019	% PL	2018	% PL
	R\$	médio	R\$	médio
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>89.043</b>	<b>100%</b>	<b>109.325</b>	<b>100%</b>
Taxa de administração	1.109	1,24%	1.292	1,18%
Taxa de gestão	98	0,11%	192	0,18%
Taxa de custódia	28	0,03%	43	0,04%
Despesas Tributárias (*)	214	0,24%	132	0,12%
Taxa de Fiscalização CVM	24	0,03%	23	0,02%
Despesas diversas	80	0,09%	21	0,02%
Despesas serviços de terceiros	-	-	135	0,12%
<b>Total</b>	<b>1.553</b>	<b>1,74%</b>	<b>1.838</b>	<b>1,68%</b>

(\*) 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 e gestão no exercício findo em 30 de junho de 2019 foram de R\$ 1.207 (2018: R\$ 1.484)

#### 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 2019 e 2018**

*(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 2019 e 2018, 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\$ 28 (2017: R\$ 43).

## **12 Atos societários**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de novembro de 2018 foi deliberado pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2018.

## **13 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.

## **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 2019 e 2018

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

#### **14 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, 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.

#### **15 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 30 de junho de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

#### **16 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 5 (e). 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 “remota” a possibilidade de perda da causa.

Adicionalmente, 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.

#### **17 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.

## **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 2019 e 2018**

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

## **18 Eventos subsequentes**

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

- (i) Nos termos da “Escritura de Confissão de Dívida”, lavrada em 28 de novembro de 2014, retificada e ratificada pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 17 de abril de 2015, firmada com a Hesa 160 - Investimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Hesa 160”), a Hesa 160 estaria obrigada a recomprar do Fundo as unidades autônomas do Condomínio Urban Resort, situado na Praça Júlio Mesquita nº 97, República, São Paulo – SP, que não fossem alienadas ou cujo preço convencionado com terceiros não estivesse integralmente quitado dentro do prazo limite estabelecido na referida escritura. Com isso, ao final do prazo limite, a Gestora optou por exercer a opção de venda das unidades autônomas à Hesa 160, tendo o Fundo recebido, na presente data, o valor total de R\$ 41.834 por tais unidades.
- (ii) No termos da “Escritura Pública de Confissão de Dívida e de Obrigações”, lavrada em 11 de dezembro de 2014, retificada e ratificada pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 6 de fevereiro de 2015, firmada com a Hesa 167 - Investimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Hesa 167”), a Hesa 167 restaria obrigada a recomprar do Fundo as unidades autônomas do Residencial Helbor Nun Vila Nova, situado na Rua Doutor Guilherme Bannitz, nº 60, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, que não fossem alienadas, ou cujo preço convencionado com terceiros não estivesse quitado dentro do prazo limite estabelecido na referida escritura. Com isso, ao final do prazo limite, a Gestora optou por exercer a opção de venda das unidades autônomas à Hesa 167, tendo o Fundo recebido, na presente data, o valor total de R\$ 38.606 por tais unidades.

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

## **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 2019 e 2018**

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor responsável