

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de 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 imobiliários.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 (CFC), 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.

Contas a receber - arrendamento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo detinha operações de arrendamento, os quais foram classificados como contas a receber - arrendamento representando 98,88% do seu patrimônio líquido, estavam contabilizados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição trazidos a valor presente.

Devido a relevância desses investimentos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, a análise de recuperabilidade elaborada pela Administradora, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e avaliação do ativo incluíram, entre outros:

- Comparação dos imóveis arrendados registrados com as devidas matrículas e escrituras;
- Análises contratual dos arrendamentos;
- Revisão do cálculo a valor presente disponibilizado pelo Administrador, avaliando sua consistência e razoabilidade;
- Análise das divulgações realizadas pelo Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o registro de propriedades para investimento.

Distribuição de rendimentos aos acionistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo, de acordo com o artigo 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº. 1/2014, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. Consideramos o cálculo desse dividendo como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições/exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício Circular CVM nº 1/2015.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir, incluindo as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, preparado pela administradora do fundo e análise de sua conformidade ao Ofício Circular nº. 1/2014, bem como a adequada divulgação em nota explicativa.

Os resultados desses procedimentos com relação a distribuição de rendimentos aos acionistas nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e divulgação em notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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;

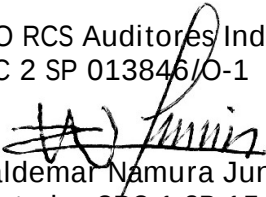
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram 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.

São Paulo, 17 de setembro de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL
CIRCULANTE	2.401	18,64	1.641	3,49
Disponibilidades	6	0,05	3	0,04
Conta corrente junto administradora	6	0,05	3	0,04
Ativos financeiros				
De natureza não imobiliária	146	1,14	168	2,05
Títulos públicos federais	146	1,14	168	2,05
De natureza imobiliária				
Contas a receber - arrendamento	2.233	17,33	1.468	1,38
Impostos a Compensar	4	0,03	2	0,02
Outros valores a receber	12	0,09	-	-
Despesas antecipadas	12	0,09	-	-
NÃO CIRCULANTE	10.509	96,93	6.561	96,60
Ativos financeiros	10.509	96,93	6.561	96,60
De natureza imobiliária				
Contas a receber - arrendamento	10.509	96,93	6.561	96,60
TOTAL DO ATIVO	12.910	115,57	8.202	100,09
PASSIVO				
CIRCULANTE	24	0,19	7	0,09
Encargos a Pagar	24	0,19	7	0,09
Taxa de administração	5	0,04	7	0,09
Impostos e contribuições a recolher	19	0,15	-	-
TOTAL DO PASSIVO	24	0,19	7	0,09
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12.886	100,00	8.195	100,00
Cotas por classe	12.466	96,74	7.920	96,64
Cotas integralizadas	12.466	96,74	7.920	96,64
Reservas	420	3,26	275	3,36
Reservas de lucros	420	3,26	275	3,36
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12.910	100,19	8.202	100,09

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2019	31/12/2018
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Rendas com arrendamento	1.517	1.264
Demais receitas/despesas	30	-
Resultado Líquido	1.547	1.264
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	1.547	1.264
Outros Ativos Financeiros	7	18
Renda de títulos públicos	7	18
Outras receitas/despesas	-	(2)
Outras despesas	-	(2)
Despesas	(251)	(260)
Despesas com taxa de administradora	(77)	(80)
Despesas de serviços técnicos	(128)	(142)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(34)	(16)
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	(6)
Outras despesas	(6)	(16)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	1.303	1.020
Quantidade de cotas	12.456.757	7.920.000
Lucro por cota	0,10	0,13

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	3.200	(4)	3.196
Integralização de cotas no exercício	4.720	-	4.720
Resultado do exercício	-	1.020	1.020
Distribuição de resultado no exercício	-	(741)	(741)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	7.920	275	8.195
Integralização de cotas no exercício	4.546	-	4.546
Resultado do exercício	-	1.303	1.303
Distribuição de resultado no exercício	-	(1.158)	(1.158)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	12.466	420	12.886

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado do exercício	1.303	1.020
Ajustes ao lucro do exercício	(30)	-
Receitas ativos financeiros imobiliários	(30)	-
Total resultado do exercício ajustado	1.273	1.020
Variações em Ativos e Passivos	(4.658)	(5.016)
Redução (Aumento) em ativos financeiros não imobiliário	22	(168)
Redução (Aumento) em contas a receber - arrendamento	(4.683)	(4.850)
Redução (Aumento) em impostos a compensar	(2)	(2)
Redução (Aumento) em despesas antecipadas	(12)	-
Aumento (Redução) em encargos a pagar	19	-
Aumento (Redução) em valores a pagar à administradora	(2)	4
Caixa Líquido aplicado nas Atividades Operacionais	(3.385)	(3.996)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	4.546	4.720
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.158)	(741)
Caixa Líquido gerado das Atividades de Financiamento	3.388	3.979
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	3	(17)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	20
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	3

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., constituído em 26 de junho de 2017, iniciou suas operações em 15 de dezembro de 2017, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo se destinará a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, sejam residenciais e/ou comerciais, no território nacional, para posterior alienação, locação e/ou arrendamento.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração em 17 de setembro de 2020.

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018:

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 foram originalmente emitidas em 30 de abril de 2019.

As demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas em decorrência dos seguintes ajustes:

Contas a receber - arrendamento: A carteira do Fundo era composta por 6 imóveis, que foram originalmente considerados como propriedade para investimento. A Administração juntamente com o Gestor, revisitou as cláusulas contratuais dos contratos de arrendamentos, dos quais o Fundo é o arrendador e chegaram à conclusão de que a intenção é que o arrendador exerça a opção de recompra do bem, pelo valor fixado no contrato, ao final do prazo do contrato, resultando assim na transferência de propriedade para o arrendatário. Por esse motivo, o Fundo está reapresentando as suas demonstrações contábeis de forma que o ativo de propriedade para investimento seja reclassificado para contas a receber - arrendamento no circulante e não circulante, não havendo alterações que impactem as demonstrações contábeis anteriormente apresentadas.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

As modificações dessa alteração estão demonstradas a seguir:

	31/12/2018		Saldo reapresentado
	Anteriorment e apresentado	Ajuste efetuado	o
ATIVO			
CIRCULANTE	286	1.355	1.641
Disponibilidades	3	-	3
Conta corrente junto administradora	3	-	3
Títulos e valores mobiliários	168	-	168
Títulos públicos federais	168	-	168
Contas a receber - arrendamento	113	1.355	1.468
Impostos a Compensar	2	-	2
NÃO CIRCULANTE	7.916	(1.355)	6.561
Propriedade para investimento	7.916	(7.916)	-
Imóveis acabados	7.916	(7.916)	-
Contas a receber - arrendamento	-	6.561	6.561
Contas a receber - arrendamento	-	6.561	6.561
TOTAL DO ATIVO	8.202	-	8.202
PASSIVO			
CIRCULANTE	7	-	7
Encargos a Pagar	7	-	7
Taxa de administração	7	-	7
TOTAL DO PASSIVO	7	-	7
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.195	-	8.195
Cotas por classe	7.920	-	7.920
Cotas integralizadas	7.920	-	7.920
Reservas	275	-	275
Reservas de lucros	275	-	275
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.202	-	8.202

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Para a demonstração do resultado ocorreu alteração da nomenclatura em 31 de dezembro de 2018, foi divulgado como receitas de aluguel, em 31 dezembro de 2019 foi ajustado para rendas com arrendamento.

3. Principais práticas contábeis adotadas

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

b) Ativos financeiros

Classificação

O Fundo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob a categoria de recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Contas a receber - arrendamento

As contas a receber decorrentes de contratos de arrendamento estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD). Conforme previsto no CPC nº 06 e Instrução CVM nº 472, a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário devem ser contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel devem ser apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição trazidos a valor presente pela taxa de desconto que varia de 1,01% a 1,64%.

c) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

i) Provisões

Saldo credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrente 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

ii) 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. O Fundo não possui ações judiciais em que figure no polo passivo.

iii) 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. O Fundo possui ações judiciais em que figure no polo ativo conforme apontado na nota 8.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e) Lucro/(Prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas nas datas de encerramento dos exercícios.

f) Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)**

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

4. Ativos financeiros

De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 estão representadas por:

Títulos de renda fixa

	31/12/2019	31/12/2018	Vencimento
Títulos públicos			
Letras Financeiras do Tesouro	31	109	Até 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro	115	59	Acima de 365 dias
Total	146	168	

5. Contas a receber - arrendamento

Descrição		31/12/2019	31/12/2018
Arrendamento Mercantil Financeiro			
Sala 92 - Edifício Landmark	i	442	488
(-) Juros a apropriar		(92)	(138)
Sala 93 - Edifício Landmark	ii	442	488
(-) Juros a apropriar		(92)	(138)
Sala 101 - Shopping Ibirapuera	iii	3.259	3.558
(-) Juros a apropriar		(660)	(990)
Salas JK - Edifício Horizonte	iv	6.837	7.770
(-) Juros a apropriar		(2.022)	(2.955)
Sala 44 - Edifício Daniela	v	591	-
(-) Juros a apropriar		(237)	-
Salas Edifício Perdizes	vi	2.238	-
(-) Juros a apropriar		(869)	-
Sala 41 - Condomínio Upper Itaim	vii	1.017	-
(-) Juros a apropriar		(279)	-
Sala 92 - Edifício Landmark	viii	2.189	-
(-) Juros a apropriar		(21)	-
Total:		12.742	8.084
Circulante		2.233	1.468
Não Circulante		10.509	6.561

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Contas a receber por faixa de vencimento:

A vencer	Total
1 a 60 dias	330
61 a 120 dias	330
121 a 180 dias	330
Acima de 180 dias	11.752
Total	12.742

Os imóveis acabados mencionados acima, referente os itens “i a vi” classificados como contas a receber – arrendamento, detidos pelo Fundo, foram adquiridos por transação específica de compra e estão locados aos antigos proprietários sob a modalidade de contrato de locação atípico, com opção de compra pelo próprio locatário com valor determinado não superior ao valor de custo. A opção de compra dos imóveis poderá ser exercida ao final do período de vigência dos contratos de locação ou antecipadamente, desde que o locatário efetivamente pague o Preço de Recompra (determinado no instrumento de compra e venda de imóveis), nos exatos termos e condições estabelecidos nos contratos.

Os imóveis acabados mencionados acima, referente os itens “vii a viii” classificados como contas a receber – arrendamento, detidos pelo Fundo, foram adquiridos por transação específica de compra à vista com imediata recompra a prazo pelo vendedor, nesta transação o vendedor transfere a propriedade definitiva do imóvel ao Fundo, por meio da escritura de compra e venda, As partes então celebram um compromisso de venda e compra, de forma que a propriedade só retorna ao antigo vendedor após ele ter pago todas as parcelas do preço, nos exatos termos e condições estabelecidos nos contratos.

Os imóveis classificado nessas modalidades, possuem valores a receber em condições de mercado favoráveis aos cotistas durante o lapso temporal dos contratos. Em 31 de dezembro de 2019, todas as cláusulas dos contratos estavam sendo atendidas.

No exercício, o Fundo auferiu renda com arrendamento o montante de de R\$ 1.517 (R\$ 1.264 em 2018).

i) Contrato de aluguel da Sala 92 – Edifício The Landmark

O Fundo celebrou, em 21 de novembro de 2017, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel para Posterior Locação (o “Compromisso”), por meio do qual o Locador (“Fundo”) se comprometeu a adquirir do Locatário (“Carlos Matheus Der Haroutiounian”) o Escritório nº 92, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO THE LANDMARK, situado na Rua Comendador Miguel Calfat nº 59, no 28º Subdistrito — Jardim Paulista, com área real privativa de 50,260m² e área real comum de 65,671m², objeto da matrícula 141.885 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (o “Imóvel”);

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

A aquisição do Imóvel foi contratada pelas Partes sob a condição de que o Locatário, na condição de vendedor do Imóvel, contrataria com o Locador a locação do Imóvel, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$ 3.815,90 (três mil oitocentos e quinze reais e noventa centavos), parcelas fixas sem reajustes

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pelo Locatário, a qualquer momento e sem necessidade de justificação, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão; (ii) pelo Locador, exclusivamente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais do Locatário previstas no contrato, que não seja sanado pelo Locatário em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Locador nesse sentido; e (iii) pelo Locatário, na hipótese prevista no contrato.

Em qualquer das hipóteses de término antecipado do presente Contrato previstas no contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor total correspondente à multiplicação do valor dos aluguéis mensais pelo número de meses restantes para o término do prazo da locação, de 48 (quarenta e oito) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

i) A Indenização prevista acima não será devida caso a Locatária, cumulativamente, exerça a Opção de Recompra do Imóvel e efetivamente pague o Preço de Recompra, nos exatos termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Compromisso, todos replicados na escritura definitiva. Em qualquer outra hipótese, a Indenização será devida e deverá ser paga pela locatária, nos termos do Contrato.

ii) Contrato de aluguel da Sala 93 – Edifício The Landmark

O Fundo celebrou, em 21 de novembro de 2017, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel para Posterior Locação (o "Compromisso"), por meio do qual o Locador ("Fundo") se comprometeu a adquirir do Locatário ("Jorge Kevork Der Haroutiounian") o Escritório nº 92, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO THE LANDMARK, situado na Rua Comendador Miguel Calfat nº 59, no 28º Subdistrito — Jardim Paulista, com área real privativa de 49,080m² e área real comum de 64,990m², objeto da matrícula 141.886 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (o "Imóvel");

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

A aquisição do Imóvel foi contratada pelas Partes sob a condição de que o Locatário, na condição de vendedor do Imóvel, contrataria com o Locador a locação do Imóvel, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$ 3.814,00 (três mil oitocentos e quatorze reais), em parcelas fixas sem reajustes;

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pelo Locatário, a qualquer momento e sem necessidade de justificção, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão; (ii) pelo Locador, exclusivamente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais do Locatário previstas no contrato, que não seja sanado pelo Locatário em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Locador nesse sentido; e (iii) pelo Locatário, na hipótese prevista no contrato.

Em qualquer das hipóteses de término antecipado do presente Contrato previstas no contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor total correspondente à multiplicação do valor do aluguel mensal pelo número de meses restantes para o término do prazo da locação, de 48 (quarenta e oito) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

i) A Indenização prevista acima não será devida caso a Locatária, cumulativamente, exerça a Opção de Recompra do Imóvel e efetivamente pague o Preço de Recompra, nos exatos termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Compromisso, todos replicados na escritura definitiva. Em qualquer outra hipótese, a Indenização será devida e deverá ser paga pela locatária, nos termos do Contrato.

iii) Contrato de aluguel da Sala 101 – Shopping Ibirapuera

O Fundo celebrou, em 21 de novembro de 2017, um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel para Posterior Locação (o "Compromisso"), por meio do qual o Locador ("Fundo") se comprometeu a adquirir da Locatária ("NZ3 Participações LTDA") o Salão de Uso Comercial (SUC) Nº 101 (cento e um), localizado no Pavimento Térreo – Piso Ibirapuera, do Shopping Center Ibirapuera, situado na Avenida Ibirapuera, nº 3.103, CEP 04029-200, no 24º Subdistrito, Ibirapuera, objeto da matrícula 135.596 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo (o "Imóvel");

A aquisição do Imóvel foi contratada pelas Partes sob a condição de que a Locatária, na condição de vendedora do Imóvel, contrataria com o Locador a locação do Imóvel, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$27.510,04 (vinte e sete mil quinhentos e dez reais e quatro centavos), em parcelas fixas sem reajustes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pela Locatária, a qualquer momento e sem necessidade de justificação, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão; (ii) pelo Locador, exclusivamente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Locatária previstas no Contrato, que não seja sanado pela Locatária em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Locador nesse sentido; e (iii) pela Locatária, na hipótese prevista no contrato.

Em qualquer das hipóteses de término antecipado do presente contrato previstas no contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor total correspondente à multiplicação do valor do aluguel mensal pelo número de meses restantes para o término do prazo da locação, de 48 (quarenta e oito) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

i) A Indenização prevista acima não será devida caso a Locatária, cumulativamente, exerça a Opção de Recompra do Imóvel e efetivamente pague o Preço de Recompra, nos exatos termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Compromisso, todos replicados na escritura definitiva. Em qualquer outra hipótese, a Indenização será devida e deverá ser paga pela locatária, nos termos do Contrato.

iv) Contrato de aluguel da Salas 151, 152 e 153 – Edifício Horizonte JK

O Fundo celebrou, em 05 de fevereiro de 2016, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos Aquisitivos de Imóveis para Posterior Locação (o "Contrato de Cessão de Direitos"), por meio do qual o Locador ("Fundo") se comprometeu a adquirir da Locatária ("Emoções Incorporadora Ltda") a integralidade dos direitos sobre os conjuntos comerciais nº 151, 152 e 153, localizados no 10º pavimento ou 15º andar da Torre Comercial — Horizonte Offices, integrante do Condomínio Edifício Horizonte Home & Offices, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, no 28º Subdistrito — Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 190.075, 190.076 e 190.077 do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, respectivamente (conjuntamente, os "Imóveis");

A aquisição dos Imóveis foi contratada pelas Partes sob a condição de que a Locatária, na condição de vendedora dos Imóveis, contrataria com o Locador a locação dos Imóveis, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$77.783,50 (setenta e sete mil setecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos) , em parcelas fixas sem reajustes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pela Locatária, a qualquer momento após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses contados da data de início da presente locação, sem necessidade de justificação, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão; (ii) pelo Locador, exclusivamente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Locatária previstas no contrato, que não seja sanado pela Locatária em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Locador nesse sentido; e (iii) pela Locatária, na hipótese prevista no contrato.

Em qualquer das hipóteses de término antecipado do presente contrato previstas no contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor total correspondente à multiplicação do valor do aluguel mensal pelo número de meses restantes para o término do prazo da locação, de 48 (quarenta e oito) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

i) A Indenização prevista acima não será devida caso a Locatária, cumulativamente, exerça a Opção de Recompra do Imóvel e efetivamente pague o Preço de Recompra, nos exatos termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Compromisso, todos replicados na escritura definitiva. Em qualquer outra hipótese, a Indenização será devida e deverá ser paga pela locatária, nos termos do Contrato.

v) Contrato de aluguel Apartamento 44 - Ed. Daniela

O Fundo celebrou, em 22 de abril de 2019, um Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Residencial com Opção de Compra. (o "Compromisso"), por meio do qual o Locador ("Fundo") se comprometeu a adquirir da Locatária o apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Daniela, situado na Rua Jaspe nº 46, no 37º Subdistrito — Aclimação, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, matriculado sob nº 56.236 no livro nº 02 de Registro Geral, com a área total de 93,45m², cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob contribuinte nº 033.062.0079-4, CEP 01531-060, (o "Imóvel");

A aquisição dos Imóveis foi contratada pelas Partes sob a condição de que a Locatária, na condição de vendedora dos Imóveis, contrataria com o Locador a locação dos Imóveis, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 60 (sessenta) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$4.550 (quatro mil quinhentos e cinquenta reais), em parcelas fixas sem reajustes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente o presente contrato antes do término do seu prazo de duração, a qualquer momento e sem necessidade de justificação, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão.

Na hipótese de termino antecipado do presente contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, multa correspondente a 3 (três) vezes o aluguel mensal em vigor à época da ocorrência do fato, no prazo de 30 (trinta) dias contados do envio de notificação da Locatária sobre a rescisão antecipada do contrato.

A multa estabelecida não será devida em caso de término antecipado do presente Contrato em virtude do efetivo exercício, pela Locatária, da Opção de Compra do Imóvel.

vi) Contrato de aluguel das salas 51, 53, 55, 57 e 58 – Condomínio Perdizes Workstation

O Fundo celebrou, em 14 de outubro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel para Posterior Locação (o "Compromisso"), por meio do qual o Locador ("Fundo") se comprometeu a adquirir do Locatário ("WMPR Comercial de Polímeros S.A.") sobre os direitos dos escritórios nº 51, 53, 55, 57 e 58, localizadas no 3º pavimento do "Condomínio Perdizes Workstation", situado na Rua Palestra Itália nº 1673 e 1687, no 19º subdistrito — Perdizes, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 134.943, 134.945, 134.947, 134.949 e 134.950, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, respectivamente (conjuntamente, os "Imóveis");

A aquisição do Imóvel foi contratada pelas Partes sob a condição de que o Locatário, na condição de vendedor do Imóvel, contrataria com o Locador a locação do Imóvel, nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$ 18.900,00 (dezoito mil novecentos reais) , parcelas fixas sem reajuste.

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pelo Locatário, a qualquer momento e sem necessidade de justificação, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão; (ii) pelo Locador, exclusivamente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais do Locatário previstas no contrato, que não seja sanado pelo Locatário em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Locador nesse sentido; e (iii) pelo Locatário, na hipótese prevista no contrato.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Em qualquer das hipóteses de término antecipado do presente Contrato previstas no contrato, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor total correspondente à multiplicação do valor do aluguel mensal pelo número de meses restantes para o término do prazo da locação, de 48 (quarenta e oito) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

ii) A Indenização prevista acima não será devida caso a Locatária, cumulativamente, exerça a Opção de Recompra do Imóvel e efetivamente pague o Preço de Recompra, nos exatos termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Compromisso, todos replicados na escritura definitiva. Em qualquer outra hipótese, a Indenização será devida e deverá ser paga pela locatária, nos termos do Contrato.

vii) Contrato de venda da sala 42 – Condomínio Uber Itaim

O Fundo celebrou, em 02 de setembro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, por meio do qual o Comprador ("Roberto Carlos Keppler Filho") Comprador se comprometeu a adquirir do Vendedor ("Fundo") sobre o direito da sala nº 41, localizado no 4º pavimento do "Condomínio Uber Itaim", situado na Rua João Cachoeira nº 1.577, no 28º subdistrito — Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 192.601, do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com área privativa de 40,03 m² (o "Imóvel");

O vendedor deseja alienar o imóvel ao comprador, e o comprador deseja adquirir o imóvel do vendedor, de acordo com os termos e condições estabelecidos, alienação do Imóvel será pelo prazo de 30 (trinta) meses, mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$ 7.350,00 (sete mil trezentos e cinquenta reais), parcelas fixas sem reajuste, e de 10 (dez) meses, mediante o pagamento da parcela de contraprestação mensal acrescido do valor principal no montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

A escritura definitiva de compra e venda do Imóvel será outorgada pelo vendedor ao comprador quando do pagamento da última parcela do preço de aquisição do imóvel.

Caso a rescisão ocorra nos primeiros 30 meses de vigência do presente compromisso, nenhum valor do preço de aquisição será reembolsado pelo vendedor ao comprador, tendo em vista que as parcelas intermediárias previstas, constituem apenas e tão somente a compensação financeira ao vendedor pela utilização do imóvel.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Caso a rescisão ocorra entre o 31º (trigésimo primeiro) e o 40º (quadragésimo) mês contados da presente data, o vendedor deverá pagar ao comprador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de envio da notificação de rescisão, a título de reembolso de parcial da parcela final, o montante correspondente a 70% do valor da referida parcelado do preço de aquisição pago pelo comprador sem qualquer atualização ou correção.

viii) Contrato de venda da sala 151 – Edifício Antônio Carlos de Andrada

O Fundo celebrou, em 10 de dezembro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, por meio do qual o Comprador (“Bataebela Administração de Bens Próprios LTDA.”) Comprador se comprometeu a adquirir do Vendedor (“Fundo”) sobre o direito da sala nº151, localizado no 18º pavimento do “Edifício Antônio Carlos de Andrada e Silva”, situado na Rua Oscar Freire nº 379, no 34º subdistrito — Cerqueira Cesar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 13.109, do 13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”);

O vendedor deseja alienar o imóvel ao comprador, e o comprador deseja adquirir o imóvel do vendedor, de acordo com os termos e condições estabelecidos, alienação do Imóvel será pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo 35 parcelas mediante o pagamento de uma contraprestação mensal no montante de R\$ 21.457,97 (vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos) , parcelas fixas sem reajuste e a 36 (trigésima sexta) e última parcela no montante de R\$ 2.167.254,61 (dois milhões, cento e sessenta e sete, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos).

A escritura definitiva de compra e venda do Imóvel será outorgada pelo vendedor ao comprador quando do pagamento da última parcela do preço de aquisição do imóvel.

Caso a rescisão ocorra no período compreendido entre o primeiro e o trigésimo quinto mês de vigência do presente compromisso, nenhum valor do preço de aquisição será reembolsado pelo vendedor ao comprador, tendo em vista que as parcelas intermediárias previstas, constituem apenas e tão somente a compensação financeira ao vendedor pela utilização do imóvel. Caso a rescisão ocorra no trigésimo sexto mês, após o comprador ter pago ao vendedor qualquer parte da parcela final, o vendedor deverá pagar ao comprador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de envio da notificação de rescisão, a título de reembolso de parcial da parcela final, o montante correspondente a 70% do valor da referida parcelado do preço de aquisição pago pelo comprador sem qualquer atualização ou correção.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços do Fundo em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo, que serão decorrentes, preponderantemente, dos valores pagos a título de aluguel para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados pelo Fundo.

Risco de Atraso e Interrupção na Construção de Empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de empreendimentos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios e consequente da rentabilidade do Fundo. O construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar o Fundo a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pelo Fundo, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de empreendimentos podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade do empreendimento. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial e residencial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e o Consultor Especializado sejam ativos e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Risco de diluição nos Ativos Imobiliários. Poderá haver necessidade de novos aportes de capital na eventualidade dos rendimentos obtidos com os ativos integrantes do patrimônio do Fundo não serem suficientes para arcar com os encargos do Fundo. Caso o Fundo opte por não realizar aportes que sejam necessários à manutenção, conservação e reparo dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os demais coproprietários de imóveis integrantes da carteira do Fundo, se houver, poderão fazê-lo e, nesta hipótese, o Fundo poderá ter sua participação diluída.

Desempenho Passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas do Fundo.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Outros Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Consultor Especializado, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas.

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 1.158 (R\$ 741 em 2018).

	2019	2018
Resultado contábil	1.303	1.020
Contas a receber - Juros não recebidos	(138)	(113)
Rendas de títulos públicos	22	(18)
Recuperação de IRRF sobre aplicações financeiras	(2)	(2)
Outros Valores não transitados em caixa	5	(107)
Ajuste de avaliação ao valor justo dos imóveis	(30)	-
Resultado caixa - art. 10, Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.160	780
 Valor a distribuir	 1.158	 741
Valor distribuído	1.158	741

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está representado por 12.456.756,943 cotas (7.920.000 em 2018) com valor patrimonial de R\$ 1,034493 (R\$1,034740 em 2018).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

9. Emissão e negociação de cotas

Emissões de Cotas. A Administradora, com vista à constituição do Fundo, realizou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”) no montante total de até R\$20.000, divididos em 20.000.000 de Cotas, no valor de R\$1 cada uma. Foi admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 472, considerando o montante mínimo de R\$3.000, correspondente a 3.000.000 de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante sugestão do Consultor Especializado e prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores.

Em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas 4.536.756,943 cotas (4.720.000 cotas em 2018), no montante de R\$ 4.546.

10. Taxa de administração

a) Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,19% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$6,65, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo.

Pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo, a Administradora, ou sociedade a ser contratada pela Administradora em nome do Fundo, receberá uma remuneração mensal, não incluída na Taxa de Administração e a ser paga diretamente pelo Fundo, de 0,01% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 0,35, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2019 foi provisionado a taxa de administração no montante de R\$ 77 (R\$ 80 em 2018).

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	31/12/2018
Patrimônio líquido	12.886	8.195
Despesas administrativas	(251) -1,95%	(260) -3,17%
Despesas com taxa de administradora	(77) -0,60%	(80) -0,98%
Despesas de serviços técnicos	(128) -0,99%	(142) -1,73%
Despesas de serviços do sistema financeiro	(34) -0,26%	(16) -0,20%
Taxa de fiscalização da CVM	(6) -0,05%	(6) -0,07%
Outras despesas	(6) -0,05%	(16) -0,20%

13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da cota	PL Médio	Rentabilidade em %	
			Fundo Mensal	Fundo Acumulada
31/12/18	1,034740			
31/01/19	1,026180	8.165	-0,83%	-0,83%
28/02/19	1,029328	8.143	0,31%	-0,52%
31/03/19	1,033282	8.181	0,38%	-0,14%
30/04/19	1,028573	8.229	-0,46%	-0,60%
31/05/19	1,042428	8.545	1,35%	0,74%
30/06/19	1,053767	8.654	1,09%	1,84%
31/07/19	1,033087	8.398	-1,96%	-0,16%
31/08/19	1,046231	8.586	1,27%	1,11%
30/09/19	1,059699	9.177	1,29%	2,41%
31/10/19	1,048077	10.167	-1,10%	1,29%
30/11/19	1,042662	10.783	-0,52%	0,77%
31/12/19	1,034493	12.285	-0,78%	-0,02%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7, com saldo a pagar no montante de R\$ 5 (R\$ 7 em 2018).

O Fundo possuía disponibilidades junto a administradora no montante de R\$ 6 (R\$ 3 em 2018).

15. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, 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%;
- (b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.
- (c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

16. Eventos subsequentes

- COVID-19

Com relação aos impactos da pandemia, não ocorreram alterações relevantes ao longo dos meses do 1º semestre de 2020, nas operações que afetam as demonstrações contábeis.

- Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de abril de 2020 os cotistas deliberaram e aprovaram:

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

- a) A substituição da Planner Corretora de Valores S.A. pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, que ocorrerá no fechamento do dia 30 de abril de 2020 (“Data da Transferência”), passando o mesmo a ser responsável pela administração fiduciária, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, estando devidamente autorizado a exercer as referidas atividades. A Administradora permanecerá responsável, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até a Data da Transferência, inclusive.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6