

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 28.108.193/0001-18)
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

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 Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem a posição financeira em 31 de dezembro de 2022 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, 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 2022 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 2022, o Fundo detinha operações de arrendamento, os quais foram classificados como contas a receber - arrendamento no montante de R\$ 7.488 mil representando 86,14 % do seu patrimônio líquido e 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.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o registro de contas a receber - arrendamento.

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;
- Análise contratual dos arrendamentos;
- Revisão do cálculo a valor presente disponibilizado pela Administradora, avaliando sua consistência e razoabilidade;
- Análise das divulgações realizadas pelo Fundo.

Distribuição de rendimentos aos acionistas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi de R\$ 1.159 mil, tendo sido realizado em consonância com o art. 10, da Lei nº 8.668/93, que considera sua base de cálculo consubstanciada no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, o qual determina a apuração da distribuição com base no resultado financeiro do Fundo, que deve ser ajustado pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e ser submetido à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Devido sua relevância e cálculos a serem utilizados, consideramos o cálculo e distribuição de resultados aos cotistas como um principal assunto de auditoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, confrontando com as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora, bem como análise dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos realizadas e a realizar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 7.

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;

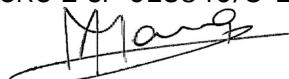
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos;

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, 31 de março de 2023.



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



Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 28.108.193/0001-18
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/22	%PL	31/12/21	%PL
CIRCULANTE	1.232	14,17	1.060	12,00
Títulos e valores mobiliários	263	3,02	91	1,03
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555	263	3,02	91	1,03
Contas a receber - arrendamento	964	11,09	964	10,91
Impostos a Compensar	5	0,06	5	0,06
NÃO CIRCULANTE	7.488	86,14	7.803	88,30
Ativos financeiros	7.488	86,14	7.803	88,30
De natureza imobiliária				
Contas a receber - arrendamento	7.488	86,14	7.803	88,30
TOTAL DO ATIVO	8.720	100,31	8.863	100,30
PASSIVO				
CIRCULANTE	27	0,31	26	0,30
Encargos a Pagar	27	0,31	26	0,30
Taxa de administração	8	0,09	7	0,08
Impostos e contribuições a recolher	19	0,22	19	0,22
TOTAL DO PASSIVO	27	0,31	26	0,30
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.693	100,00	8.837	100,00
Cotas por classe	8.187	94,18	8.512	96,32
Cotas integralizadas	8.187	94,18	8.512	96,32
Reservas	506	5,82	325	3,68
Reservas de lucros	506	5,82	325	3,68
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8.720	100,31	8.863	100,30

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 28.108.193/0001-18
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		Valores em Milhares de Reais	
	Exercícios findos em:	31/12/22	31/12/21
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Rendas com arrendamento		1.691	1.331
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		1.691	1.331
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Valorização/(Desvalorização) de cotas de fundos de investimento		27	58
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		27	58
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		1.718	1.389
Outros Ativos Financeiros		-	71
Receita de juros		-	68
Renda de títulos públicos		-	3
Despesas		(378)	(305)
Despesas com taxa de administradora		(92)	(81)
Despesas com auditoria e custódia		(37)	(26)
Despesas de serviços técnicos		(124)	(122)
Despesas tributárias		(64)	(8)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(12)	(12)
Taxa de fiscalização da CVM		(5)	(9)
Outras despesas		(44)	(47)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		1.340	1.155

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 28.108.193/0001-18
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reservas	Reserva de Valor Justo	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 1º de janeiro 2021	8.512	-	-	325	8.837
Amortização de cotas no exercício	(325)	-	-	-	(325)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.340	1.340
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(1.159)	(1.159)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.187	-	-	506	8.693
Saldos em 1º de janeiro 2020	12.466	-	-	511	12.977
Integralização de cotas no exercício	760	-	-	-	760
Amortização de cotas no exercício	(4.714)	-	-	-	(4.714)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.155	1.155
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(1.341)	(1.341)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	8.512	-	-	325	8.837

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 28.108.193/0001-18
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em: 31/12/22 31/12/21

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do exercício	1.340	1.155
Ajustes ao lucro do período	(1.691)	(1.331)
Receita com Juros de arrendamento	1.691	1.331
Total	(351)	(176)
Variações em Ativos e Passivos	(171)	2.387
Redução (Aumento) em ativos financeiros não imobiliários	(172)	2.388
Redução (Aumento) em Impostos a Compensar	-	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	1	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(522)	2.211
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(3.100)
Recebimentos arrendamento de propriedade para investimento	2.006	6.184
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	2.006	3.084
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	760
Amortização de Cotas	(325)	(4.714)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.159)	(1.341)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(1.484)	(5.295)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se 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 aquisição de imóveis residenciais e comerciais em geral, incluindo casas, apartamentos residenciais, flats, lajes e conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais e shopping centers, para posterior venda, locação e/ou arrendamento (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração em 31 de março de 2023.

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%.

Títulos e Valores Mobiliários

Estavam representados por Letras Financeiras do Tesouro (LFT), pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.

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.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administradora 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.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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. Porém as receitas oriundas dos imóveis arrendados estão sendo reconhecidas de acordo com o regime de caixa.

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.

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 e Instrumentos Financeiros Derivativos

De natureza não imobiliária

Cotas de Fundo de investimento

Cotas de Fundos de investimento	Qtd.	31/12/2022	Qtd.	31/12/2021	Vencimento
Cotas de Fundos de investimento					
MAM ZC TESOURO					
SELIC FI RENDA FIXA					
DI SOBERANO (*)	225.239	263	87.179	91	Sem vencimento
Total	225.239	263	87.179	91	

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (*)

O MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (“Fundo”), anteriormente denominada (Mam ZC Fundo De Investimento Renda Fixa DI Crédito Privado), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de dezembro de 2014. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como “Multimercado”, regido pelo seu regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme regulamento.

Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos em aberto.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

5. Contas a receber - arrendamento

Descrição		31/12/2022	31/12/2021
Arrendamento Mercantil Financeiro			
Sala 92 - Edifício Landmark	i	352	351
Sala 93 - Edifício Landmark	ii	-	350
Sala 101 - Shopping Ibirapuera	iii	2.878	3.050
(-) Juros a apropriar		(374)	(578)
Sala 44 - Edifício Daniela	iv	426	482
(-) Juros a apropriar		(73)	(127)
Salas Edifício Perdizes	v	1.559	1.785
(-) Juros a apropriar		(189)	(416)
Sala 41 - Condomínio Uber Itaim	vi	753	840
(-) Juros a apropriar		(15)	(103)
Casa 16 - Condomínio Ambara Eco Village	vii	3.949	4.337
(-) Juros a apropriar		(814)	(1.204)
Total:		<u>8.452</u>	<u>8.767</u>

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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 classificados nessas modalidades, possuem valores a receber em condições de mercado favoráveis aos cotistas durante o lapso temporal dos contratos. Em 31 de dezembro de 2021, todas as cláusulas dos contratos estavam sendo atendidas.

No exercício, o Fundo auferiu renda com arrendamento o montante de R\$ 1.691 (R\$ 1.331 em 2021).

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");

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\$ 3,8159 (três mil oitocentos e quinze reais e noventa centavos), parcelas fixas sem reajustes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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 64,990 m², objeto da matrícula nº 141.886 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (o "Imóvel");

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 (três mil oitocentos e quatorze reais), em parcelas fixas sem reajustes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.

O contrato não foi renovado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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) N° 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 24° Subdistrito, Ibirapuera, objeto da matrícula nº 135.596 do 14° Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo (o "Imóvel");

Em 1º de novembro de 2019 foi celebrado um Instrumento Particular de contrato de locação, por meio do qual a locação ora ajustada vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, iniciando-se, para todos os fins e efeitos de direito, a partir de 01 de novembro de 2019 com termino e, 31 de outubro de 2024, observando um aluguel mínimo mensal, correspondente a R\$ 17 (dezessete mil reais), a partir do início da locação, a ser pago em duas parcelas mensais, sendo 50% (cinquenta por cento) do aluguel todo dia 08 (oito) de cada mês e o saldo remanescente de 50% (cinquenta por cento) todo dia 23 (vinte e três) de cada mês.

O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do seu prazo de duração (i) pela Locatária, a qualquer momento e sem necessidade de

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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 60 (sessenta) 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 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\$4,55 (quatro mil quinhentos e cinquenta reais), em parcelas fixas sem reajustes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em 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 justificção, mediante simples notificação por escrito ao Locador nesse sentido com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para rescisão.

Na hipótese de término 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.

v) 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\$ 18,9 (dezoito mil novecentos reais), parcelas fixas sem reajuste.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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").

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.

vi) 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 nº41, 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\$ 7,35 (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 (setenta mil reais).

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.

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.

vii) Contrato de Venda Casa 16 – Condomínio Ambara Eco Village

Escritura de venda, compra com alienação fiduciária (02/02/2021)

As partes Planner Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora fiduciária do patrimônio do Del Monte Ajax Fundo De Investimento Imobiliário – Fii (Vendedora) e Ana Paula Sartório e Roberto Carlos Keppler (Compradores). Celebram:

50% (cinquenta por cento) Imóvel: Casa Nº 16, tipo 2, do Condomínio Ambara Eco Village, situado na Avenida Baleia Azul, 224, CEP: 11621-630, no Bairro Baleia, Distrito de Maresias, Município e Registro de Imóveis de São Sebastião, com a área privativa de 597,370 m² (sendo 311,77 m² coberta e 285,60 m² descoberta), área comum de 230,664 m² (sendo 17,692 m² coberta e 212,972 m² descoberta), totalizando a área de 828,034 m², correspondendo à fração ideal de 0,0423311 (4,23311%) no terreno condominial e nas demais coisas de uso comum, cabendo-lhe ainda a área de terreno de uso exclusivo de 375,960 m² (sendo de projeção da casa 180,120 m², de piscina + vaga 28,650 m² e de quintal e recuo 167,190 m²), a área de terreno de uso comum de 224,666 m² totalizando a área de terreno de 600,626 m². Dito imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 44.959.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Sendo proprietária de 50% do Imóvel acima, a Vendedora, pela presente escritura e por meio de regular forma de direito, vende, como de fato vendido tem, o Imóvel, aos ora Compradores, mediante o preço total, certo, fixo e ajustado de R\$ 3.100, a ser pago pelos Compradores à prazo, nos termos da alienação fiduciária adiante apresentada. Assim sendo, tendo a Vendedora à receber a totalidade da quantia referida acima, e tendo sido contratada a garantia fiduciária, para garantir o pagamento do valor de R\$ 3.100, correspondente ao Saldo Devedor mencionado acima, nos termos e moldes citados, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a Vendedora Vende aos Compradores os 50% que possui no Imóvel, completamente livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, dúvidas, responsabilidades, dívidas, débitos fiscais, restrições e ações de qualquer valor, causa e natureza.

Os Devedores, tendo adquirido a propriedade e a posse plena do Imóvel objeto do presente instrumento, com a Dívida a ser paga a prazo, se reconhecem e se confessam Devedores da Credora da quantia total, já acrescida dos juros, de R\$ 4.662, e se obrigam a pagá-los à Credora, da seguinte forma e datas:

48 parcelas mensais e sucessivas, nos valores e datas estabelecidos no cronograma de pagamentos que compõe a Cláusula V da Escritura Pública, sendo que:

- (i) As primeiras 47 (quarenta) parcelas (R\$ 32) corresponderão exclusivamente aos juros incidentes sobre o Preço de Aquisição, de 1,05% ao mês, calculado pro rata tempore sobre o saldo devedor do Preço de Aquisição; e
- (ii) A última parcela corresponderá, cada qual, ao Preço de Aquisição (R\$ 3.133), acrescidas de juros de 1,05% ao mês, calculado pro rata tempore sobre o saldo devedor do Preço de Aquisição.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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 do referido empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.
- 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, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.
- **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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

- 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.
- 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.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 1.159 (R\$ 1.341 em 2021).

	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	1.718	1.461
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(378)	(305)
(=) Prejuízo contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	1.340	1.156
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(95)	(1)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1	-
(+) Receitas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas no período corrente	-	434
(-) Despesas incorridas e registradas por competência em períodos anteriores e realizadas no período corrente	-	(1)
(=) Lucro ajustado base para cálculo de distribuição	1.246	1.588
Resultado distribuído no período	1.159	1.341

8. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram emitidas novas cotas (760.000 cotas no montante de R\$760 em 2021).

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Resgates

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Negociação

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da B3, sendo certo que as Cotas do Fundo também poderão ser negociadas no mercado secundário privadamente, fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve amortização no montante de R\$ 325 (R\$ 4.714 em 2021).

9. Prestadores de serviços

Os serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão do Fundo são prestados pela Del Monte Gestão de Investimentos Ltda.

10. Taxa de administração e custódia

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.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

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.

Os serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão do Fundo são prestados pela Del Monte Gestão de Investimentos Ltda.

Em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado a taxa de administração no montante de R\$ 92 (R\$ 81 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 foi provisionado a taxa de custódia no montante de R\$ 4 (R\$ 5 em 2021).

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.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Encargos Debitados ao Fundo				
Patrimônio líquido	8.884		13.602	
Despesas administrativas	(378)	(4,28%)	(305)	(2,26%)
Despesas com taxa de administradora	(92)	(1,04%)	(81)	(0,60%)
Despesas com auditoria e custódia	(37)	(0,42%)	(26)	(0,19%)
Despesas de serviços técnicos	(124)	(1,40%)	(122)	(0,90%)
Despesas tributárias	(64)	(0,72%)	(8)	(0,06%)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(12)	(0,14%)	(12)	(0,09%)
Taxa de fiscalização da CVM	(5)	(0,06%)	(9)	(0,07%)
Outras despesas	(44)	(0,50%)	(47)	(0,35%)
Total das despesas	(378)	(4,28%)	(305)	(2,26%)

13. Rentabilidade da cota

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

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
31/12/21	13.282	0,668184	-	-
31/01/22	8.819	0,668299	0,02%	0,02%
25/02/22	8.787	0,666519	(0,27%)	(0,25%)
31/03/22	8.865	0,672485	0,90%	0,64%
29/04/22	9.002	0,669005	(0,52%)	0,12%
31/05/22	8.923	0,680085	1,66%	1,78%
30/06/22	9.095	0,690797	1,58%	3,38%
29/07/22	9.135	0,687939	(0,41%)	2,96%
31/08/22	9.062	0,688579	0,09%	3,05%
30/09/22	8.990	0,664563	(3,49%)	(0,54%)
31/10/22	8.679	0,653243	(1,70%)	(2,24%)
30/11/22	8.596	0,652705	(0,08%)	(2,32%)
30/12/22	8.630	0,657313	0,71%	(1,63%)

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

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$ 8 (R\$ 7 em 2021).

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 e, o Fundo não possuía disponibilidades junto a Administradora (R\$ 0 em 2021).

Além disso ainda possui aplicações no MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO como parte relacionada:

Cotas de Fundos de investimento	Qtd.	31/12/2022	Vencimento
Cotas de Fundo de Investimento MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO	225.239	263	Sem Vencimento

15. Divulgação de Informações

Informações periódicas sobre o Fundo

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-I da Instrução CVM 472.

(b) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(c) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras;

(ii) o formulário eletrônico constante do Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e

(iii) o parecer do Auditor Independente.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(e) Até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária.

Envio de Informações aos Cotistas

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

(c) fatos relevantes;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do CVM WEB, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo. Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, quaisquer alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

Publicação das Informações sobre o Fundo

A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora; (ii) no endereço da Administradora localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

16. Imposto de Renda

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das Cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda

A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005%.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% para o ingresso, e 0% para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos

É cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% ao dia.

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: nº 28.108.193/0001-18

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em outra forma)

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Deliberações em Assembleia e alterações no regulamento

Não ocorrerem deliberações em Assembleia e alterações no regulamento do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

19. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2022 até a data de emissão dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes que requeressem a divulgação até data de emissão dessas demonstrações contábeis.

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- Reinaldo Dantas - Contador - CRC 1 SP 110.330/O-6;
- Artur Martins de Figueiredo - diretor responsável.