



Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 28.108.193/0001-18

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

com o Relatório dos Auditores Independentes

Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 28.108.193/0001-18

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 28.108.193/0001-18

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do **Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfases

Valor de realização do imóvel Arrendado

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui um imóvel arrendado, denominado Casa 16 – Condomínio Ambara Eco Village (Imóvel), o qual de acordo com o instrumento firmado entre o Fundo e os Devedores, seu encerramento ocorrerá em 25 de janeiro de 2025, restando aos Devedores até esta data, efetuar o pagamento da parcela única de R\$ 3.100 mil, acrescida das correções monetárias e da última parcela de aluguel, que totalizam R\$ 3.201 mil. Após o pagamento integral do montante anteriormente mencionado, os Devedores terão o direito adquirido da totalidade da propriedade e da posse plena do Imóvel. Vale ressaltar que realizamos os procedimentos de auditoria de eventos subsequentes, e até a data de emissão deste relatório, o valor parcela única de R\$ 3.100 mil, acrescida das correções monetárias, não havia sido recebida pelo Fundo. Adicionalmente, o montante a receber se encontra em fase de negociação junto aos Devedores e conforme previsto nos instrumentos contratuais, a ausência de pagamento poderá ensejar ao Fundo a consolidação da propriedade fiduciária e a realização de leilão do Imóvel. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Distribuição de rendimentos

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 8, a qual menciona que, conforme o parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e o Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2014, combinados com as disposições do Regulamento do Fundo, este deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros 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. Ressaltamos que, no exercício, o Fundo distribuiu R\$ 662 mil, correspondentes a 85,03% do lucro caixa, sendo tal decisão submetida e aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE). Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Os 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, portanto não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Contas a receber de arrendamento financeiro

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui registrado o montante a receber de R\$ 6.241 mil, proveniente de instrumentos contratuais de arrendamento, que devido as particularidades do registro contábil dessa transação e da relevância dos valores envolvidos, consideramos as operações como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Revisão da metodologia, critérios e premissas adotadas para mensuração do registro do contas a receber;
- Análise dos instrumentos contratuais de arrendamento realizados entre o Fundo e seus devedores;
- Análise dos recebimentos de aluguéis ocorridos no exercício com base em amostras;
- Recalculo do ajuste a valor presente do contas a receber;
- Análise do período de competência de reconhecimento das rendas com arrendamento; e
- Avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria realizados, consideramos que a metodologia, critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para registro do contas a receber de arrendamentos são aceitáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram por nós auditadas, onde emitimos relatório data de 28 de março de 2024, com abstenção de opinião, decorrente da ausência de evidências suficientes e apropriadas de auditoria os valores de contas a receber de arrendamentos. Vale ressaltar que conforme apresentado na Nota Explicativa nº 2.1, após a emissão do relatório anteriormente mencionado, a Administração do Fundo realizou ajustes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, que estão sendo apresentadas de maneira comparativa as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, contudo os referidos ajustes não foram auditados por nós e nem por outros auditores independentes, permanecendo inalterada nossa opinião sobre estas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/24	%PL	31/12/2023 (Reapresentado)	%PL
CIRCULANTE					
Disponibilidades		386	4,44	-	-
Conta corrente junto administradora	15	386	4,44	-	-
Títulos e valores mobiliários		756	8,69	741	8,06
Fundos de investimento	4	756	8,69	741	8,06
Ativos financeiros - De natureza imobiliária		5.079	58,41	2.394	26,05
Contas a receber - arrendamento	6	3.741	43,02	2.394	26,05
Contas a receber - Venda de Imóvel	6.2	1.338	15,39	-	-
Impostos a Compensar		5	0,06	5	0,05
Outros valores a receber		2	0,02	2	0,02
Despesas antecipadas		2	0,02	2	0,02
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		6.228	71,62	3.142	34,18
NÃO CIRCULANTE					
Ativos financeiros		2.500	28,75	6.081	66,17
De natureza imobiliária		2.500	28,75	6.081	66,17
Contas a receber - arrendamento	6	2.500	28,75	6.081	66,17
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.500	28,75	6.081	66,17
TOTAL DO ATIVO		8.728	100,37	9.223	100,35
PASSIVO					
CIRCULANTE		33	0,37	33	0,37
Encargos a Pagar		27	0,31	27	0,30
Taxa de administração		8	0,09	8	0,09
Impostos e contribuições a recolher		19	0,22	19	0,21
Provisão para pagamentos a efetuar		6	0,06	6	0,07
Consultoria		6	0,06	6	0,07
TOTAL DO PASSIVO		33	0,37	33	0,35
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		8.695	100,00	9.190	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		8.728	100,37	9.223	100,35

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

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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/24</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Reapresentado)</u>
Composição Do Resultado Dos Exercícios			
Propriedades para Investimento			
Rendas com arrendamentos	6.1	80	2.516
Lucro sobre venda	6.1	338	75
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		418	2.591
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Valorização/(Desvalorização) de cotas de fundos de investimento	4	73	36
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		73	36
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		491	2.627
Despesas			
Despesas com taxa de administradora	11 e 13	(97)	(97)
Despesas com auditoria e custódia	13	(21)	(19)
Despesas de serviços técnicos	13	(70)	(55)
Despesas tributárias	13	-	(20)
Despesas de serviços do sistema financeiro	13	(14)	(13)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(6)	(3)
Outras despesas	13	(116)	(779)
		(324)	(986)
RESULTADO DO EXERCÍCIO		167	1.641

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		8.187	506	8.693
Resultado líquido do exercício (Reapresentado)		-	1.641	1.641
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(1.144)	(1.144)
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)		8.187	1.003	9.190
Resultado líquido do exercício		-	167	167
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(662)	(662)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		8.187	508	8.695

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

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)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/24	31/12/2023 (Reapresentado)
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício	167	1.641
Ajustes ao lucro do exercício	<u>(418)</u>	<u>(2.591)</u>
Receita com Juros de arrendamento	(80)	(2.516)
Lucro sobre venda	(338)	(75)
Total	<u>(251)</u>	<u>(950)</u>
Variações em Ativos e Passivos		
	-	4
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	-	(2)
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	-	6
Caixa Líquido aplicado nas Atividades Operacionais	<u>(251)</u>	<u>(946)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(65)	-
Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento	350	-
Recebimentos por arrendamento de Propriedades para Investimento	1.029	2.568
Caixa Líquido proveniente das Atividades de Investimento	<u>1.314</u>	<u>2.568</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(662)	(1.144)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Financiamento	<u>(662)</u>	<u>(1.144)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>401</u>	<u>478</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	741	263
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.142	741
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>401</u>	<u>478</u>

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

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O **Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário - FII (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 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 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 financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM n.º 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM n.º 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM n.º 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM n.º 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM n.º 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido 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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

2.1 Reapresentação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Após a emissão das demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi realizado ajustes nos imóveis. Dessa forma, foi necessário a reapresentação do saldo constante no ativo com respectivo impacto no patrimônio líquido “Resultado com Imóveis”.

ATIVO	31/12/2023 (Reapresentado)	Ajuste	31/12/2023 (Originalmente apresentado)
CIRCULANTE	3.142	1.430	1.711
NÃO CIRCULANTE	6.081	-	6.837
Ativos financeiros	6.081	(756)	6.837
De natureza imobiliária			
Contas a receber - arrendamento	6.081	(756)	6.837
TOTAL DO ATIVO	9.223	(755)	8.548
TOTAL DO PASSIVO	33	-	33
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.190	(755)	8.515
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.223	675	8.548

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Demonstração do resultado	31/12/2023 (Reapresentado)	Ajuste	31/12/2023 (Originalmente apresentado)
Resultado líquido com propriedades para investimentos	2.591	1.430	1.161
Resultado com cotas de fundos	36	-	36
Despesas	(986)	(755)	(231)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	1.641	675	966

Demonstração do Fluxo de caixa	31/12/2023 (Reapresentado)	Ajuste	31/12/2023 (Originalmente apresentado)
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Resultado líquido dos exercícios	1.641	674	967
Ajuste ao lucro do exercício	(2.591)	(1.430)	(1.161)
Variações entre ativos e passivos	4	478	(474)
Caixa Líquido proveniente das Atividades Operacionais	(946)	(278)	(668)
Caixa Líquido prov. das Atividades de Investimento	2.568	755	1.813
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(1.144)	1	(1.145)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	478	478	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	263	263	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	741	741	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	478	478	-

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Principais práticas contábeis materiais 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.

c) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras 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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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.

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.

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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

4. Títulos e valores mobiliários e instrumento financeiros derivativos

De natureza não imobiliária

Cotas de Fundo de investimento

Cotas de Fundos de investimento	Qtd.	31/12/2024	Qtd.	31/12/2023	Vencimento
MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO	518.382	756	562.742	741	Sem vencimento
Total	518.382	756	562.742	741	

O **MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (Mam ZC)**, 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.

As demonstrações financeiras do MAM ZC, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por auditores independentes, com relatório emitido em 24 de janeiro de 2025, sem modificações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou uma valorização de cotas de fundos de investimento no montante R\$ 73 (R\$ 35 em 2023).

5. 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 2024 e de 2023 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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Rendas a receber	(Reapresentado)	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de Arrendamento de Imóveis (i)	6.241	8.475
Contas a receber de Venda de Imóveis – NE 6.2	1.338	-
Total	7.759	8.475

(i) Arrendamento de Imóvel

Arrendamento Mercantil Financeiro	(Reapresentado)	
	31/12/2024	31/12/2023
Sala 101 – Shopping Ibirapuera (i)	2.500	2.500
Casa 16 – Condomínio Ambara Eco Village (ii)	3.201	3.138
Salas Edifício Perdizes	-	1.374
Calzedonia (i)	540	1.463
Total	6.241	8.475
Circulante	3.741	2.394
Não Circulante	2.500	6.081

(i) 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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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) 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 60 (sessenta) meses, na data da ocorrência da rescisão antecipada ("Indenização").

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 Venda Casa 16 – Condomínio Ambara Eco Village

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

As partes 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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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.

6.2 Contas a receber - arrendamento

Rendas a receber	31/12/2024
Venda de Imóvel - Ed. Perdizes Workstation	1.338
Total	1.338

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel firmado em 13 de dezembro de 2024 segue:

Vendedor: Del Monte Ajax Fundo de Investimento Imobiliário
Comprador: Zaccaro Participações S.A

VENDEDOR, a justo título, é legítimo proprietário dos seguintes imóveis:

Escritório ou sala sob nº 51, 53, 55, 57, 58, do Condomínio Perdizes Workstation, situado na Rua Palestra Itália, nº 73 e 87.

Constata-se que referidos imóveis estão locados para a empresa WMRP Comercial de Polímeros S/A(“Locatário”), com contrato de locação vigente por prazo indeterminado. De comum acordo, o Vendedor e o locatário firmaram um distrato da locação, contendo expressa renúncia ao exercício do direito de preferência.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra é de R\$ 1.688, que será pago pelo comprador através de recursos próprios, da seguinte forma:

R\$ 350, a título de sinal, a ser pago em até 18 de dezembro de 2024;
R\$ 150, a ser pago em 20 de janeiro de 2025;
R\$ 150, a ser pago em 18 de fevereiro de 2025;
R\$ 270, a ser pago em 18 de março de 2025;
R\$ 270, a ser pago em 18 de abril de 2025;
R\$ 270, a ser pago em 19 de maio de 2025; e
R\$ 227.510,49, a ser pago em 18 de junho de 2025.

7. 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 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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado em 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.
- **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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

- **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.
- **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.

8. 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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 662 (R\$ 1.144 em 2023).

	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	1.921	1.197
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(323)	(986)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	1.598	211
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(819)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	7
(+) Receitas incorridas em períodos anteriores e realizadas no período corrente	-	732
(-) Despesas antecipadas no exercício corrente	-	(2)
(=) Base para o cálculo da distribuição	779	948
Resultado distribuído no exercício	662	(1.144)
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	(85,03) %	(120,76) %

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, 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 175/22, considerando o montante mínimo de R\$ 3, 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 2024 e de 2023 não foram emitidas novas cotas.

Resgates

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 175/22, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve resgate de cotas.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 2024 e de 2023 não houve amortização.

10. 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.

11. 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.

Em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado a taxa de administração no montante de R\$ 97 (R\$ 97 em 2023).

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.

12. 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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

13. Encargos debitados ao Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	(Reapresentado) 31/12/2023	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.838		8.622	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
Despesas com taxa de administradora	(97)	1,24%	(97)	1,13%
Despesas com auditoria e custódia	(21)	0,27%	(19)	0,22%
Despesas de serviços técnicos	(70)	0,89%	(55)	0,64%
Despesas tributárias	-	0,00%	(20)	0,23%
Despesas de serviços do sistema financeiro	(14)	0,18%	(13)	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	0,08%	(3)	0,03%
Outras despesas	(116)	1,48%	(779)	9,02%
TOTAL DAS DESPESAS	(324)	4,14%	(986)	11,42%

14. Rentabilidade da cota

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

Data	Valor da cota	Rentabilidade em %	
		Fundo	
		Mensal	Acumulada
29/12/23	0,586719		
31/12/24	0,657442	8,91%	12,05%

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

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 11, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$ 8 (R\$ 8 em 2023). Adicionalmente, o Fundo possui disponibilidades junto a Administradora no montante de R\$ 387.

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

Cotas de Fundos de investimento	Qtd.	31/12/2024	Vencimento
Cotas de Fundo de Investimento			
MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA			
DI SOBERANO	518.382	756	Sem Vencimento

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

16. 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;

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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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.

17. 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.

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.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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%.

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 financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Lei 14.754

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, a Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. 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 2024.

20. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

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

TRUSTEE DTVM LTDA
Artur Martins De Figueiredo
Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6