

# **Demonstrações Financeiras**

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

31 de dezembro de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2021

#### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrativo dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII**

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora do Fundo”)

Belo Horizonte - MG

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

### **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.

### **Principal assunto de auditoria**

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado 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 esse principal assunto 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.

#### Determinação do valor justo da propriedade para investimento

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, no montante de R\$ 638.600 mil, representando 100,02% do patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizado o método involutivo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquele 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 detecta 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 obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

Belo Horizonte, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães  
Contador CRC-1MG080613/O-1

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATIVO</b>			
Circulante		<b>47</b>	619
Disponibilidades	4	<b>47</b>	619
Banco Inter S.A		47	619
Títulos e Valores Mobiliários		-	-
Não circulante		<b>638.610</b>	406.200
Investimento		<b>638.610</b>	406.200
Sociedade de Propósito Específico	5	<b>638.610</b>	406.200
SPE AVM		341.212	341.212
Ajuste a valor justo		297.388	64.988
SPE Eventos		10	-
Total do ativo		<b>638.657</b>	406.819
<b>PASSIVO</b>			
<u>Passivo circulante</u>		<b>187</b>	37
Demais valores a pagar		<b>187</b>	37
Taxa de administração	7	171	25
Diversos		16	12
Patrimônio Líquido	9	<b>638.470</b>	406.782
Capital Social		342.094	342.094
Reservas		296.376	64.688
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>638.657</b>	406.819

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

### Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 8 de abril a 31 de dezembro de 2020

(Valores em milhares de reais)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>08/04/2020 a 31/12/2020</b>
<u>Composição do resultado do exercício/período</u>			
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	<b>232.400</b>	64.988
Ajuste ao valor justo		232.400	64.988
Outras despesas	14	<b>(712)</b>	(300)
Taxa de administração		(588)	(225)
Taxa ANBID/ANBIMA		(6)	(2)
Taxa de fiscalização CVM		(48)	(24)
Auditoria		-	(19)
Consultoria e assessoria		(70)	(30)
Resultado líquido do exercício/período		<b>231.688</b>	64.688
Quantidade de cotas		<b>3.422.119</b>	3.422.119
Resultado líquido por cotas (em reais)		<b>67,70</b>	18,90
Rentabilidade do fundo sobre o patrimônio		<b>36,29%</b>	15,90%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 8 de abril a 31 de dezembro de 2020

(Valores em milhares de reais)

	Integralização de cotas	Reservas	Distribuição de Renda cotistas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 08 de abril de 2020	-	-	-	-	-
Emissões de cotas de investimento	342.094	-	-	-	342.094
Lucro do período	-	-	-	64.688	64.688
Destinação para Reservas	-	64.688	-	(64.688)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	342.094	64.688	-	-	406.782
Lucro do exercício	-	-	-	231.688	231.688
Destinação para Reservas	-	231.688	-	(231.688)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<b>342.094</b>	<b>296.376</b>	-	-	<b>638.470</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrativo dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 8 de abril a 31 de dezembro de 2020

(Valores em milhares de reais)

	31/12/2021	08/04/2020 a 31/12/2020
Atividade operacional		
Resultado Líquido	231.688	64.688
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(232.400)	(64.988)
Total	<b>(712)</b>	<b>(300)</b>
Aumento demais valores a pagar	150	37
Caixa líquido das atividades operacionais	<b>(562)</b>	<b>(263)</b>
Atividade de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(10)	(341.212)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<b>(10)</b>	<b>(341.212)</b>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização do capital social	-	342.094
Caixa líquido da atividade de financiamento	-	<b>342.094</b>
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	<b>(572)</b>	<b>619</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	619	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	47	619
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<b>(572)</b>	<b>619</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Inter DTVM" ou "Administradora"), foi constituído em 15 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e iniciou suas operações em 08 de abril de 2020. O Fundo, a critério da Administradora, receberá recursos exclusivamente de investidores profissionais, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 539/2013, 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, constituindo, assim, o público-alvo do Fundo quando de sua constituição.

A política de investimentos do Fundo consiste na aquisição de ativos imobiliários, ligados à incorporação, desenvolvimento, construção e exploração, bem como alienação, total, parcial e/ou de direitos, de uma arena multiuso, a qual é constituída por um estádio de futebol localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Bairro Califórnia, região Noroeste da cidade. Adicionalmente, o grupo possui investimento em uma SPE (sociedade de Propósito Específico) voltada para realização e promoção de Eventos, dados pela exploração da Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda., (vide nota 05). Por fim, outros imóveis adjacentes ("Arena" ou "Imóvel"), sem prejuízo de demais destinações que venham a ser dadas à Arena e possam, inclusive, adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários - e, ainda, nos demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/2008 ("Ativos Imobiliários"), que direta ou indiretamente tenham vínculo com o projeto da Arena.

O Fundo possui como objetivo buscar viabilizar a captação de recursos para a construção da Arena, bem como prover aos seus cotistas rendimentos no médio e longo prazo através da futura exploração ou negociação da Arena ou direitos a ela correlatos.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administradora em 31 de março de 2022.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

a) Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i) *Disponibilidades*

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

c) Investimentos

i) *SPE - Sociedade de Propósito Específico*

Os investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE"), sem cotação em bolsa ou mercado ativo, é avaliado pelo seu valor justo, determinado com base em expectativas e projeções de resultados futuros, preparadas por especialista contratado pela Administradora, determinadas com base em julgamentos e premissas, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação, entre outros.

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação

### 3.2. Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício. A quantidade de cotas ao final do exercício corresponde a 3.422.119 cotas.

### 3.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (I) Valor justo dos investimentos: conforme descrito na nota explicativa 3(b) o valor justo dos investimentos é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação técnica reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre os referidos investimentos estão descritas na Nota 5.

## 4. Disponibilidades e outros valores a receber

As disponibilidades, em 31 de dezembro de 2021, estão representadas por:

	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
Saldo em conta corrente	47	0,01%	619	0,15%
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>47</b>		<b>619</b>	

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 5. Investimentos

Os valores de investimentos estão apresentados abaixo:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
SPE AVM (i)	341.212	341.212
Valor ajuste SPE	297.388	64.988
SPE Eventos (ii)	10	-
<b>Total de investimentos</b>	<u>638.610</u>	<u>406.200</u>

#### i) Laudo de avaliação

Na data de 02 de setembro de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, uma arena esportiva multiuso, a qual é constituída por um estádio de futebol localizado em Belo Horizonte - MG e da SPE para balizar as demonstrações financeiras do Fundo.

Por se tratar de um projeto de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método Involutivo, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

O imóvel avaliado pertencente à Arena Vencer Complexo Multiuso SPE Ltda., com base nos demonstrativos financeiros e na metodologia utilizada pela Colliers, apresentou um *fair value* de R\$638.600, apresentando um ganho de R\$232.400 de ajuste a valor justo reconhecido no resultado do exercício.

#### ii) Arena Vencer Eventos SPE LTDA.

Na data de 28 de outubro de 2021, foi constituída uma sociedade empresária limitada dotada do nome empresarial de Arena Vencer Eventos SPE Ltda.. A sociedade tem por objeto social a: a) realização, promoção, organização, produção, agenciamento, programação, gestão, administração, operação, execução e exploração da Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda., para fins de realização de eventos, esportivos, artísticos e culturais, shows, exposições, leilões, festivais de música, feiras, eventos sociais e promocionais, inclusive filantrópicos e beneficentes, e espetáculos, próprios ou de terceiros, dentre outros. b) locação de espaços para eventos em geral. c) atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios, exceto imobiliários. d) prestação de serviços de alimentação para

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

eventos e recepções – Bufê, incluindo os serviços de bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento. e) participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam estas simples ou empresárias.

### **6. Riscos associados ao Fundo**

O Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

#### **6.1. Risco de liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do artigo 25 deste regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

#### **6.2. Dificuldades financeiras do incorporador/construtor**

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

#### **6.3. Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios**

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

## **6. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

### **6.4. Risco de mercado**

Os ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

### **6.5. Risco de crédito**

Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

### **6.6. Outros riscos exógenos ao controle do administrador**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

### **6.7. Risco de desapropriação**

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

### **6.8. Riscos do setor imobiliário**



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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário:

### **6. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

#### **6.8. Riscos do setor imobiliário--Continuação**

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

#### **6.9. Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do Fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

#### **6.10. Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis os recursos obtidos pela eventual cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e a abrangência dos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

## **6. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

### **6.11. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O patrimônio do Fundo poderá ser composto por uma única modalidade de ativo, portanto, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos caso o mercado ou a exploração desses ativos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

### **6.12. Necessidade de novos aportes**

Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do Fundo, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira do Fundo para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras do Fundo. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

### **6.13. Risco das contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

### **6.14. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face do Fundo ou que direta ou indiretamente venham a envolvê-lo.

## **7. Taxa de administração**

Taxa de administração - A Administradora receberá pela prestação de seus serviços a remuneração de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), dos dois o que for maior.

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **7. Taxa de administração--Continuação**

No exercício, foi pago a importância de R\$442 a título de taxa de administração (R\$225 em 2020).

Além disto, existe um valor retido no Fundo, referente à taxa de administração, de R\$171 que foi pago no mês de fevereiro de 2022.

Taxa de performance - o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

### **8. Política de distribuição dos resultados**

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foi realizada a distribuição de rendimentos aos cotistas, em conformidade com as regras supracitadas.

### **9. Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo corresponderá à soma do disponível mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.422.119 cotas (o mesmo registrado em 2020), com valor patrimonial R\$186,57 (Em 2020: R\$118,87) cada, totalizando R\$638.470 (contra R\$406.782 em 2020).

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **10. Emissão de Cotas**

A emissão inicial de cotas foi distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, sendo as cotas emitidas na data do registro do Instrumento de Constituição do Fundo em cartório de títulos e documentos.

A oferta pública de emissão de cotas era de R\$410.000 (quatrocentos e dez milhões de reais), no total de 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) por cota, ambos podendo ser diminuídos em virtude da distribuição parcial.

Foi admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o montante mínimo da oferta, correspondente a 50.000 (cinquenta mil) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$5.000 (cinco milhões de reais), para a manutenção da oferta, de forma que as cotas não subscritas poderiam ser canceladas automaticamente pela Administradora a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

Em 2020, o Fundo fez a integralização de 3.422.119 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, integralizando o total de R\$342.212 (trezentos e quarenta e dois milhões, duzentos e doze mil reais) deduzidos de R\$118 referente ao custo de emissão destas cotas, totalizando o equivalente a R\$ 342.094.

Em 31 de dezembro de 2021, não foram emitidas novas cotas.

### **11. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

### **12. Alterações no Regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve qualquer alteração de Regulamento do Fundo.

### **13. Rentabilidade**

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo calculada no período, de 04 de janeiro a 31 de dezembro de 2021 foi de 56,96%.

## Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 13. Rentabilidade--Continuação

Data	PL (R\$)	Valor da Cota (R\$)	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2020	406.782	118,87	-	-
29/01/2021	406.734	118,85	0,02%	-0,02%
26/02/2021	406.684	118,84	-0,01%	-0,03%
31/03/2021	406.631	118,82	-0,02%	-0,04%
30/04/2021	406.577	118,81	-0,01%	-0,05%
31/05/2021	406.521	118,79	-0,02%	-0,07%
30/06/2021	406.463	118,78	-0,01%	-0,08%
30/07/2021	406.402	118,76	-0,02%	-0,09%
31/08/2021	406.339	118,74	-0,02%	-0,11%
30/09/2021	406.275	118,72	-0,02%	-0,13%
29/10/2021	406.209	118,70	-0,02%	-0,14%
30/11/2021	406.141	118,68	-0,02%	-0,16%
31/12/2021	638.470	186,57	57,20%	56,96%

### 14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
Taxa de Administração	588	0,09%	225	0,06%
Consultoria Jurídica	70	0,01%	30	0,01%
Outras Despesas	54	0,01%	45	0,01%
<b>Total</b>	<b>712</b>	<b>0,11%</b>	<b>300</b>	<b>0,08%</b>

### 15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

da legislação em vigor.

### **15. Tributação--Continuação**

Além disso, de acordo com o artigo nº 88 da Instrução Normativa RFB no 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa nº 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entrarão em vigor a partir da data de publicação.

### **16. Demandas judiciais**

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

### **17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora do Fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

### **18. Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não ocorreram operações com nenhuma parte relacionada do Fundo.

### **19. 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 financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

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

**CNPJ: 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

## **20. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **21. Eventos Subsequentes**

Em fevereiro de 2022 foi realizado um adiantamento da redução do capital social da SPE AVM, que ocorrerá em abril de 2022, no valor de R\$1.400, que foi diretamente para a conta corrente do Fundo.

### **Diretora Responsável**

Maria Clara Guimarães Gusmão

### **Contador Responsável**

Janderson de Miranda Facchin

CRC-SP 1SP159223/O-3 S MG