

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 2022

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 2022

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 2022 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 2022, 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\$ 981.400 mil, representando 99,96% 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 6. 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 6 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.



Building a better
working world

- 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 exercício 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, 19 de abril de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rogério'.

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-MG-08063/O

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 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ATIVO			
Circulante		444	47
Disponibilidades	4		47
Banco Inter S.A.		-	47
Títulos e Valores Mobiliários	5	444	-
Não circulante		981.410	638.610
Investimento	6	981.410	638.610
Sociedade de Propósito Específico		981.410	638.610
SPE AVM		339.812	341.212
Ajuste a valor justo		641.588	297.388
SPE Eventos	10	10	10
Total do ativo		981.854	638.657
PASSIVO			
Passivo circulante		90	187
Demais valores a pagar		90	187
Taxa de administração	8	80	171
Diversos		10	16
Patrimônio Líquido	10	981.764	638.470
Capital Social		342.094	342.094
Reserva de lucros		639.670	296.376
Total do passivo e patrimônio líquido		981.854	638.657

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<u>Composição do resultado do exercício</u>			
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	344.200	232.400
Ajuste ao valor justo		344.200	232.400
Outros ativos financeiros		74	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos		74	-
Outras despesas		(980)	(712)
Taxa de administração	8	(844)	(588)
Consultoria e assessoria	15	(80)	(70)
Despesas tributárias	15	(9)	-
Outras despesas	15	(47)	(54)
Resultado líquido do exercício		343.294	231.688
Quantidade de cotas		3.422.119	3.422.119
Resultado líquido por cotas (em reais)		100,32	67,70
Rentabilidade do fundo sobre o patrimônio		34,97%	36,29%

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de reais)

	Integralização de cotas	Reserva de lucros	Distribuição de Renda cotistas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2021	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	342.094	296.376	-	-	638.470
Lucro do exercício	-	-		343.294	343.294
Destinação para Reservas	-	343.294		(343.294)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	342.094	639.670	-	-	981.764

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Atividade operacional		
Resultado Líquido	343.294	231.688
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(344.200)	(232.400)
Total	(906)	(712)
Aumento demais valores a pagar	(97)	150
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.003)	(562)
Atividade de investimento		
Redução (aumento) de títulos e valores mobiliários	(444)	-
Redução (aumento) de Propriedade para Investimentos	-	(10)
Redução (aumento) de Redução de Capital	1.400	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	956	(10)
Aumento/(Redução) de caixa e equivalente de caixa	(47)	(572)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	47	619
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	47
Aumento/(Redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	(47)	(572)

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

31 de dezembro de 2022

(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 2022

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administradora em 19 de abril de 2023.

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 2022

(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 2022, estão representadas por:

	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
Conta corrente	-	0,00001%	47	0,00742%
Total de caixa e equivalentes de caixa	-		47	

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 2022

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

5. Títulos e valores mobiliários

Os valores de títulos e valores mobiliários estão apresentados abaixo:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fundo Inter Corporate (i)	444	-
Total de investimentos	444	-

i) Inter Corporate Fundo De Investimento Renda Fixa Crédito Privado

Na data de 30 de maio de 2022, o fundo AVM realizou uma aplicação no fundo Inter Corporate portador do CNPJ 36.443.522/0001-05 para dar rentabilidade ao capital.

6. Investimentos

Os valores de investimentos estão apresentados abaixo:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
SPE AVM (i)	339.812	341.212
Valor ajuste SPE	641.588	297.388
SPE Eventos (ii)	10	10
Total de investimentos	981.410	638.610

A movimentação dos investimentos está apresentada abaixo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Redução de capital (*)</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo Final</u>
SPE AVM (i)	341.212	(1.400)	-	339.812
Valor ajuste SPE	297.388	-	344.200	641.588
SPE Eventos (ii)	10	-	-	10
31/12/2022	638.610	(1.400)	-	981.410

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aquisição</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo Final</u>
SPE AVM (i)	341.212	-	-	341.212
Valor ajuste SPE	64.988	-	232.400	297.388
SPE Eventos (ii)	-	10	-	10
31/12/2021	406.200	-	-	638.610

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 2022

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

(*) Em 13 de janeiro de 2022, a Assembleia de Sócios deliberou a redução do capital social em R\$1.400, uma vez que esse valor era excessivo em relação ao objeto da Sociedade. A medida foi tomada com o objetivo de proporcionar maior eficiência operacional, garantir maior sinergia, integração e racionalização administrativa, logo, o valor foi devolvido em espécie ao único quotista da empresa, o Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII, em consonância com o Artigo 1.082, inciso II do Código Civil Brasileiro. Além disso, a Cláusula Quarta do Contrato Social da Sociedade foi alterada de acordo com a 8ª Alteração do Contrato Social a ser celebrada exclusivamente pelo único quotista da Sociedade.

i) Laudo de avaliação

Na data de 10 de abril de 2023, 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\$981.400, apresentando um ganho de R\$344.200 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 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.

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 2022

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

7. Riscos associados ao Fundo

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

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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 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.

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 2022

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

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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 consequentemente o resultado do Fundo.

7.8. Riscos do setor imobiliário

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

- (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;

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 2022

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

- (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.

7.9. 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.

7.10. 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.

7.11. 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.

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 2022

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

7.12. 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.

7.13. 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.

7.14. 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.

8. 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.

No exercício, foi pago a importância de R\$844 a título de taxa de administração (R\$442 em 2021).

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

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 2022

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

9. 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 2022, não foi realizada a distribuição de rendimentos aos cotistas, em conformidade com as regras supracitadas.

10. 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 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.422.119 cotas (o mesmo registrado em 2021), com valor patrimonial R\$286,89 (Em 2021: R\$186,57) cada, totalizando R\$981.764 (contra R\$638.470 em 2021).

11. 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.

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 2022

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

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 2022, não foram emitidas novas cotas.

12. 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.

13. Alterações no Regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve alteração de Regulamento do Fundo sobre a cotas de emissão do FUNDO, onde apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.

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 2022

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

14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo calculada no exercício de 2022 foi de 53,76%.

Mês	Patrimônio Líquido Médio - R\$	Valor da Cota no Início do Mês- R\$	Valor da Cota no Fim do Mês- R\$	No mês (**)	Acumulada
Janeiro de 2022	638.437	186,57	186,55	-0,01%	-0,01%
Fevereiro de 2022	638.364	186,55	186,53	-0,01%	-0,02%
Março de 2022	638.301	186,53	186,51	-0,01%	-0,03%
Abril de 2022	638.234	186,51	186,49	-0,01%	-0,04%
Mai de 2022	638.166	186,49	186,47	-0,01%	-0,06%
Junho de 2022	638.078	186,47	186,45	-0,01%	-0,07%
Julho de 2022	638.003	186,44	186,42	-0,01%	-0,08%
Agosto de 2022	637.927	186,42	186,40	-0,01%	-0,09%
Setembro de 2022	637.849	186,40	186,38	-0,01%	-0,10%
Outubro de 2022	637.770	186,38	186,35	-0,01%	-0,12%
Novembro de 2022	707.798	186,35	254,62	36,63%	36,47%
Dezembro de 2022	876.330	254,62	286,88	12,67%	53,76%

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022	%PL	31/12/2022	%PL
Taxa de Administração	844	0,10%	588	0,09%
Consultoria Jurídica	80	0,01%	70	0,01%
Despesas tributárias	9	0,00%	-	0,00%
Outras Despesas	47	0,01%	54	0,01%
Total	980	0,11%	712	0,11%

16. 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%.

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 2022

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

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 da legislação em vigor.

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.

17. Demandas judiciais

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

18. 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..

19. Partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Posição em 31/12/2022	Resultado do exercício	Posição em 31/12/2021	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	-	-	47	-	Outras partes relacionadas
Cotas de fundos	444	74	-	-	Administradora
Taxa de administração	80	844	171	588	Administradora

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 2022

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

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162, 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.

21. 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.

22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve eventos subsequentes no Fundo.

Diretora Responsável

Maria Clara Guimarães Gusmão

Superintendente Contabilidade Geral

Vanderson Gonçalves Brandão

CRC-1SP 253.620/O-7 S MG