

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 2024
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 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira5

Demonstração do resultado6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto8

Notas explicativas às demonstrações financeiras9



**Shape the future
with confidence**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Fundo em 31 de dezembro de 2024, 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.

Ênfase - transação entre partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº. 5 às demonstrações financeiras, que descreve as condições especiais de transação negociadas entre partes relacionadas ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, incluindo a cessão não onerosa da receita de exploração das atividades de bilheteria e do programa sócio torcedor, provenientes de ativos pertencentes a investida Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. para outra entidade relacionada. Essa transação contribuiu significativamente para desvalorização dos ativos da referida investida, resultando em um ajuste negativo do valor justo do investimento do Fundo, no montante de R\$ 750.800 mil, representando 327,02% do patrimônio líquido do Fundo diretamente no seu resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.



**Shape the future
with confidence**

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\$232.868 mil, representando 100,79% 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.

Ademais, 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 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 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, 17 de março de 2025.

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

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)

Demonstração da posição financeira

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
<u>Ativo</u>			
Circulante		1	2
Caixa e equivalentes de caixa		1	2
Disponibilidades - Banco Inter S.A.		1	2
Não circulante		232.868	230.610
Investimentos	5	232.868	230.610
Sociedade de Propósito Específico		232.868	230.610
SPE AVM		339.812	339.812
(-) Ajuste a valor justo		(106.954)	(109.212)
Arena Vencer Eventos SPE Ltda.		10	10
Total do ativo		232.869	230.612
<u>Passivo</u>			
Circulante		1.830	1.026
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		1.830	1.026
Taxa de administração (*)	7	57	131
Adiantamento para futura redução de capital	10	1.766	895
Outros valores a pagar		7	-
Patrimônio líquido	9	231.039	229.586
Cotas integralizadas		342.094	342.094
(Prejuízos) acumulados		(111.055)	(112.508)
Total do passivo + patrimônio líquido		232.869	230.612

(*) Transações com partes relacionadas.

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

		31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício	Notas explicativas		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		2.258	(750.800)
Ajuste a valor justo das ações sociedades de propósitos específicos		2.258	(750.800)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	11
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		-	11
Demais despesas	16	(805)	(1.389)
Taxa de administração	7	(690)	(1.247)
Consultoria e assessoria		(80)	(80)
Outras despesas administrativas		(35)	(54)
Auditoria		-	(8)
Resultado líquido no exercício		1.453	(752.178)
Quantidades de cotas	9	3.422.119	3.422.119
Resultado líquido por cotas (em R\$)		0,42	(219,80)
Rentabilidade do Fundo sobre o patrimônio		0,63%	-327,62%

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Cotas Integralizadas	Reserva de Lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		342.094	639.670	-	981.764
Resultado líquido do exercício		-	-	(752.178)	(752.178)
Destinação para reservas			(639.670)	639.670	-
Em 31 de dezembro de 2023		342.094	-	(112.508)	229.586
Resultado líquido do exercício		-	-	1.453	1.453
Em 31 de dezembro de 2024		342.094	-	(111.055)	231.039

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 dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido no exercício		1.453	(752.178)
Ajuste a valor justo das sociedades de propósitos específicos	5	(2.258)	750.800
Aumento demais valores a pagar		804	936
Caixa líquido das atividades operacionais		(1)	(442)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Redução (aumento) de títulos e valores mobiliários	4	-	444
Caixa líquido das atividades de investimento		-	444
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(1)	2
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1	2
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(1)	2

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 2024

(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 175, de 23 de dezembro de 2022, e iniciou suas operações em 08 de abril de 2020.

O Fundo, a critério da Administradora, recebe recursos exclusivamente de investidores profissionais, nos termos e para os fins da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, 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 175, de 23 de dezembro de 2022 (“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.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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 2024

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

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, na Instrução nº 175/2022 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administradora em 17 de março de 2025.

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.

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 2024

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

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

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.

d) 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.

e) 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:

l) 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.

f) Adiantamento para futura redução de capital

Os valores recebidos a título de adiantamento para redução contábil são registrados pelo valor efetivamente recebido.

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 2024

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

4. Caixa e equivalente de caixa

As disponibilidades, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão representadas por:

	31/12/2024	% sobre o PL	31/12/2023	% sobre o PL
Disponibilidades				
Banco Inter S.A.	1	0,0004%	2	0,0009%
Total	1	0,0004%	2	0,0009%

5. Investimentos

Os valores de investimentos estão apresentados abaixo:

Sociedade de propósito específico	31/12/2024	% sobre o PL	31/12/2023	% sobre o PL
SPE AVM (i)	339.812	147,08%	339.812	148,01%
(-) Ajuste a valor justo	(106.954)	(46,29)%	(109.212)	(47,57)%
Arena Vencer Eventos SPE Ltda. (ii)	10	0,00%	10	0,00%
Total	232.868	100,79%	230.610	100,44%

A movimentação dos investimentos está apresentada abaixo:

Sociedade de propósito específico	Valor justo inicial	Ajuste a valor justo	Valor justo final
SPE AVM (i)	339.812	-	339.812
(-) Ajuste a valor justo	(109.212)	2.258	(106.954)
Arena Vencer Eventos SPE Ltda. (ii)	10	-	10
Total - 31/12/2024	230.610	(2.258)	232.868

Sociedade de propósito específico	Valor justo inicial	Ajuste a valor justo	Valor justo final
SPE AVM (i)	339.812	-	339.812
(-) Ajuste a valor justo	641.588	(750.800)	(109.212)
Arena Vencer Eventos SPE Ltda. (ii)	10	-	10
Total - 31/12/2023	981.410	(750.800)	230.610

i) Laudo de avaliação

O laudo de avaliação foi realizado pela LCA Consultores S.S., inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.982.887/0001-23, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05408-003.

Na data de 30 de setembro de 2024, a LCA Consultores S.S. ("LCA") 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.

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 2024

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

5. Investimentos--Continuação

i) Laudo de avaliação--Continuação

Por se tratar de um projeto de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Fluxo de Caixa Descontado, partindo dos resultados e balanços publicados para 30 de setembro de 2024 e usando projeções para o período de outubro a dezembro de 2024 até 2042, com perpetuidade.

As principais premissas foram:

- i) a receita de aluguel no valor de R\$ 10,2 milhões;
- ii) receita de cadeiras no ticket médio de R\$ 50 mil por cadeira, conforme valor médio de venda das cadeiras atuais e receita relativa à taxa de manutenção no valor de R\$ 261,7, por cadeira, conforme BP da Arena, por todo o período projetado, bem como a venda de tickets de ausentes ao valor de R\$ 125,6 por jogo, conforme Business Plan da Arena, assumindo a premissa de 10% de ausência das cadeiras totais, além de apenas 50% do valor repassado para Arena, conforme acordo entre a SAF e a Arena, por todo período projetado (não foi considerada a variação de preço real para a receita de taxa de manutenção, tampouco dos tickets de ausentes;
- iii) receita de camarote, para os primeiros períodos projetados, não foi considerada a venda de nenhum camarote, pois todos já foram vendidos pelo ticket médio de R\$ 1.090,7 mil por unidade. Para o período de 2038 a 2041, foi considerada a venda das 96 unidades, conforme informações da companhia detentora da Arena, atribuindo o preço efetivo além de um crescimento real de 100% sobre o ticket médio do 2º ciclo. A Companhia entende que estes preços refletem vendas em promoção no 1º ciclo, segundo esforço de antecipação de caixa para a construção da Arena. No próximo ciclo, a operação consolidada permitirá praticar preços mais adequados ao mercado. Foi considerada uma receita de taxa de manutenção no valor de R\$ 335/ano por camarote, por todo período projetado. Foi considerado também a venda de 5 cadeiras adicionais por camarote no valor de R\$ 20.000 por cadeira, conforme o ciclo das cadeiras (2 ciclos). Segundo administração da companhia, os camarotes foram vendidos considerando a ocupação por 17 pessoas, no entanto, o alvará dos bombeiros permitiu a ocupação de até 30 pessoas. Dessa forma, a companhia pretende vender somente 5 cadeiras adicionais (total de 23) para preservar conforto e qualidade do serviço no camarote. Não foi considerada variação de preço real para a receita das cadeiras, taxa de manutenção, tampouco dos ingressos extras;
- iv) receita de patrocínio
- v) receita do corporativo.
- vi) das receitas foram deduzidos os tributos devidos, os custos e despesas operacionais, a depreciação, o endividamento;

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 2024

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

5. Investimentos--Continuação

i) Laudo de avaliação--Continuação

- vii) taxa de desconto. O cálculo da taxa de desconto dos fluxos de caixa projetados foi baseado no modelo de Custo Médio Ponderado de Capital, que considera o custo de capital próprio e de terceiros para calcular o custo de capital da empresa. Para o cálculo do custo de capital próprio, utilizamos a metodologia de CAPM (Capital Asset Pricing Model), com base em parâmetros do mercado dos EUA, amplamente adotado por gerar estimativas mais estáveis, obtidas na base de dados do Prof. Aswath Damodaran. CAPM é adaptado ao mercado nacional através da inclusão do componente risco-país e pela retirada da inflação americana (e inclusão do IPCA para cálculo de CAPM nominal). A taxa livre de risco foi formada pela taxa de retorno (yields to maturity) do título de dívida americano de 10 anos (T-Note 10 anos), sendo por definição, o investimento que apresenta o menor risco possível. O beta utilizado foi a média dos últimos 5 anos do setor de Entertainment, obtido na base de dados do Prof. Aswath Damodaran¹, pois representa o setor que melhor corresponde às operações da Arena Vencer. Para prêmio de mercado, foi considerado uma taxa de 5,2% a.a. Para cálculo da taxa de desconto em termos nominais, em moeda nacional, subtraiu a inflação americana (CPI) e adicionou a inflação brasileira (IPCA);
- viii) saldos não operacionais. Após o cálculo do valor da empresa e da perpetuidade, foram feitos os ajustes de saldos não operacionais, como a própria dívida, valores a pagar, dividendos a pagar e saldo de caixa.

O imóvel avaliado pertencente à Arena Vencer Complexo Multiuso SPE Ltda., com base nos demonstrativos financeiros e na metodologia utilizada pela LCA descritas anteriormente, apresentou um *fair value* de R\$232.868, apresentando um ganho de R\$ 2.258 de ajuste a valor justo reconhecido no resultado do exercício.

ii) Descriminação da transação - Desvalorização do ativo

Em 01 de setembro de 2023, o Clube Atlético Mineiro ("CAM") celebrou acordo de investimento com a Galo Holding S.A., ("Holding") e a Atlético Mineiro S.A.F., Sociedade Anônima do Futebol ("SAF"), por meio do qual, dentre uma série de outras obrigações assumidas por cada parte, se obrigou a contribuir ao capital social da SAF, um acervo líquido composto por determinados ativos e passivos relacionados ao departamento de futebol do CAM e a Galo Holding se obrigou a contribuir ao capital social da SAF determinados créditos e aporte em dinheiro. A operação, foi implementada por meio de passos sequenciais, sendo:

1. Em 14 de setembro de 2023, constituição da SAF pelo CAM por meio da subscrição e integralização de 1.000 ações ao valor de R\$1,00 cada, totalizando R\$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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

5. Investimentos--Continuação

ii) Descriminação da transação - Desvalorização do ativo--Continuação

2. ii) Descriminação da transação - Desvalorização do ativo Em 29 de setembro de 2023, cessão não onerosa, do CAM para a SAF, do direito de exploração da atividade de bilheteria da Arena MRV e dos programas sócio torcedor ("Cessão de Exploração");
3. Em 01 de novembro de 2023, aprovação em assembleia geral extraordinária da SAF, do aumento do capital social desta companhia mediante:
 - (a) aporte pelo CAM do "Departamento de Futebol", assim entendido pelo conjunto de ativos e passivos relacionados à atividade de futebol até então desenvolvida pelo CAM, pelo valor de R\$373.753;
 - (b) conversão em capital social do saldo de crédito detido pela Holding contra a SAF, no valor de R\$316.279, sendo R\$222.197. integralizados na data da aprovação do aumento e R\$94.081 integralizados até 31 de dezembro de 2023; e
 - (c) aporte de valores em espécie pela Holding, sendo R\$505.903.474,30 integralizados na data da aprovação do aumento e R\$94.096.525,70 a serem integralizados em até 3 (três) anos contados da data da aprovação do aumento.

Parte integrante do acervo líquido aportado pelo CAM no valor de R\$373.753. era constituída por 3.422.119 cotas de emissão do Fundo, por sua vez proprietário da Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda., a qual detém a propriedade do estádio de futebol ("Arena MRV").

Para fins do aporte de capital pelo CAM na SAF, as cotas do AVM FII foram avaliadas pelo valor contábil de R\$230.600, após refletirem variação negativa no seu valor contábil, em função de perdas efetivas registradas pelo AVM FII na avaliação do *fair market value* dos seus ativos. A avaliação do *fair market value* da SPE se encontra demonstrada no laudo de avaliação nº 12.383/2023 emitido pela Colliers Technical Services Ltda., baseado no método de capitalização da renda com base na avaliação a valor presente do fluxo de caixa descontado, o qual foi diretamente impactado pela Cessão de Exploração, acima descrita no item 2.

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 2024

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

5. Investimentos--Continuação

iii) 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.

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.

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 2024

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

6. Riscos associados ao Fundo--Continuação

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 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.

6.4. 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.

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 2024

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

6. Riscos associados ao Fundo--Continuação

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 consequentemente o resultado do Fundo.

6.8. 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;
- (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.

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 2024

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

6. Riscos associados ao Fundo--Continuação

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.

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. Risco de variação do valor justo em função de transação com partes relacionadas

O Fundo está sujeito a risco de variações significativas no valor justo de seus ativos advindos de transações estabelecidas entre partes relacionadas, como a que ocorreu em 2023, descrita na nota explicativa 5.

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 2024

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

6. Riscos associados ao Fundo--Continuação

6.15. 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, dos dois o que for maior.

No exercício, foi pago a importância de R\$ 690 a título de taxa de administração (R\$ 1247 em 2023).

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

8. Adiantamento para futura redução de capital

No exercício de 2024 foram efetuados pela SPE pagamentos a título de adiantamento para redução de capital no montante de R\$ 1.766. Em função de novas estratégias esta redução de capital não ocorrerá e em 2025, o Fundo deverá devolver o adiantamento recebido em prazos a serem acordados.

9. Política de distribuição dos resultados

A Administradora deve 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.

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 2024

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

9. Política de distribuição dos resultados--Continuação

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 2024, 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 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.422.119 cotas escriturais e nominativas (o mesmo registrado em 2023), com valor patrimonial R\$ 67,51 (R\$ 67,09 em 2023) cada, totalizando R\$ 231.039 (R\$ 229.586 em 2023).

11. Adiantamento para futura redução de capital

No ano de 2023, o Fundo de Investimento Imobiliário recebeu da SPE um valor no montante de R\$895, que foi disponibilizado como um adiantamento para a futura redução de capital, e foi especificamente destinado para a cobertura das despesas ordinárias e operacionais do Fundo. É importante ressaltar que essa quantia será quitada no momento da liquidação total do Fundo fazendo parte das obrigações financeiras associadas ao encerramento de suas atividades. O montante atualizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 1.766.

12. Emissão de cotas

A emissão inicial de cotas foi distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 175/2022, 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, 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 2024

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

12. Emissão de cotas--Continuação

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, 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, deduzidos de R\$118 referente ao custo de emissão destas cotas, totalizando o equivalente a R\$342.094.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não foram emitidas novas cotas.

12.1. Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

13. 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.

14. Alterações estatutárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não ocorreram alterações estatutárias.

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 2024

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

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo calculada no exercício de 2024 e 2023 estão demonstrados abaixo.

	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade Acumulada %	CDI
Exercício findo em 31/12/2024	228.920	67,513561	0,63	10,89
Exercício findo em 31/12/2023	229.655	67,088008	(64,04)	14,25

Evolução do valor da cota e da rentabilidade do Fundo					Rentabilidade CDI	
Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade - %	Rentabilidade Acumulada %	Rentabilidade - %	Rentabilidade Acumulada %
31/12/2023	-	67,088008	-	-	-	-
31/01/2024	229.551	67,068610	(0,03)	(0,03)	0,97	0,97
29/02/2024	229.486	67,050715	(0,03)	(0,06)	0,80	1,78
31/03/2024	229.422	67,031980	(0,03)	(0,08)	0,83	2,62
30/04/2024	229.355	67,011589	(0,03)	(0,11)	0,89	3,54
31/05/2024	229.287	66,992037	(0,03)	(0,14)	0,83	4,40
30/06/2024	229.221	66,973332	(0,03)	(0,17)	0,79	5,22
31/07/2024	229.153	66,952114	(0,03)	(0,20)	0,91	6,18
31/08/2024	229.082	66,931744	(0,03)	(0,23)	0,87	7,10
30/09/2024	229.013	66,912211	(0,03)	(0,26)	0,84	8,00
31/10/2024	228.944	66,891012	(0,03)	(0,29)	0,93	9,01
30/11/2024	228.877	66,873160	(0,03)	(0,32)	0,79	9,87
31/12/2024	228.920	67,513561	0,96	0,63	0,93	10,89

Evolução do valor da cota e da rentabilidade do Fundo					Rentabilidade CDI	
Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade - %	Rentabilidade Acumulada %	Rentabilidade - %	Rentabilidade Acumulada %
31/12/2022	-	67,088008	-	-	-	-
31/01/2023	981.757	286,860000	(0,01)	53,75	1,07	2,21
28/02/2023	981.631	286,840000	(0,01)	53,74	0,87	3,15
31/03/2023	981.536	286,810000	(0,01)	53,73	1,12	4,36
30/04/2023	981.400	286,770000	(0,01)	53,71	0,87	5,32
31/05/2023	981.322	286,750000	(0,01)	53,69	1,07	6,50
30/06/2023	981.218	286,710000	(0,01)	53,67	1,02	7,64
31/07/2023	981.104	286,680000	(0,01)	53,66	1,02	8,79
31/08/2023	980.984	286,640000	(0,01)	53,64	1,09	10,03
30/09/2023	980.859	286,610000	(0,01)	53,62	0,92	11,10
31/10/2023	980.730	286,570000	(0,01)	53,60	0,95	12,21
30/11/2023	980.595	286,530000	(0,01)	53,58	0,87	13,24
31/12/2023	229.655	67,088008	(76,59)	(64,04)	0,85	14,25

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 2024

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

16. Encargos debitados ao Fundo

Encargos	31/12/2024	% sobre o PL	31/12/2023	% sobre o PL
Taxa de administração	690	0,30%	1.247	0,54%
Consultoria e assessoria	80	0,03%	80	0,03%
Outras despesas administrativas	35	0,02%	54	0,02%
Auditoria	-	0,00%	8	0,00%
Total	805	0,35%	1.389	0,59%

17. 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 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.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora 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 2024

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

19. 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.

20. Partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 164/2022, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, conforme abaixo:

Transações	Posição em 31/12/2024	Resultado do exercício	Posição em 31/12/2023	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter S.A.	1	-	2	-	Outras partes relacionadas
Cotas de fundos	-	-	-	11	Administradora
Taxa de administração	57	690	131	1.247	Administradora

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Resolução 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. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. 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 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.

23. Eventos subsequentes

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2025 foi aprovada: i) a eleição dos membros do Conselho de Administração da Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda; ii) a proposta de verba global de remuneração da Administração da Sociedade.

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 2024

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

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 07 de março de 2025 foi aprovada a distribuição primária da 2ª emissão de cotas do Fundo: i) quantidade total de cotas será de 44.777 (quarenta e quatro mil, setecentos e setenta e sete) admitida a Distribuição Parcial de cotas da 2ª emissão; ii) valor total da oferta será de R\$ 3.000.059,00 (três milhões e cinquenta e nove reais); iii) valor da emissão por cota será de R\$ 67,00 (sessenta e sete reais), não sendo cobrada qualquer taxa de ingresso na subscrição; iv) distribuição parcial e montante mínimo da emissão será admitida, respeitada a quantidade mínima correspondente a 29.851 (vinte e nove mil, oitocentos e cinquenta e uma) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 2.000.017,00 (dois milhões e dezessete reais) (“montante mínimo”) para a manutenção da oferta, de forma que, desde que atingido o montante mínimo da oferta, as cotas não inscritas poderão ser canceladas automaticamente pela Administradora do Fundo, a qualquer tempo até o final do prazo de distribuição. Caso até o término do prazo da emissão não sejam inscritas cotas correspondentes ao montante mínimo, a emissão será cancelada; v) o público alvo da oferta será exclusivamente ao atual cotista do Fundo, considerado investidor profissional nos termos e para fins da Res. CVM 160; vi) destinação dos recursos da emissão serão para fazer frente às despesas e encargos do Fundo; vii) número de séries da emissão será realizada em série única; viii) procedimentos para subscrição e integralização das cotas serão exclusivamente em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED), em até 10 (dez) dias corridos da assinatura do boletim de subscrição correspondente à emissão; ix) período de colocação é de até 180 dias (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação de início da oferta, nos termos do artigo 48 da Res. CVM 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta, o que ocorrer primeiro (“prazo de distribuição”); e x) a distribuição de cotas desta emissão será realizada pela Inter DTVM.

Diretora Responsável

Maria Clara Guimarães Gusmão

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora: CRC SP164555/O-2