

**Fundo de Investimento Imobiliário AVM
FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário AVM FII)
CNPJ nº 33.354.650/0001-94**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 18.945.670/0001-46)

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 261MB-047-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII)

(Administrado pelo Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e a 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 de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como sociedade de propósito específico ("SPE") no montante de R\$ 342.372 mil, o equivalente a 100,01% do Patrimônio Líquido. O investimento é mensurado pelo seu valor justo determinado com base em avaliação econômico-financeira elaborado por um especialista contratado pela Administração do Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação do estatuto social da SPE; (iii) envolvimento de especialistas para revisão do laudo da SPE avaliada a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; e (iii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 17 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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 administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Bruna Campos Peagno
Contadora CRC 1SP-294.016/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado 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 em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Ativo					
Circulante		102	0,03%	1	0,00%
Caixa e equivalentes de caixa		102	0,03%	1	0,00%
Disponibilidades - Banco Inter S.A.		102	0,03%	1	0,00%
Não circulante		342.372	100,01%	232.868	100,79%
Cotas de sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	5	342.372	100,01%	232.868	100,79%
Sociedade de propósito específico		342.372	100,01%	232.868	100,79%
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (AVM)		339.812	99,26%	339.812	147,08%
(-) Ajuste a valor justo		2.560	0,75%	(106.954)	-46,29%
Arena Vencer Eventos SPE Ltda.		-		10	
Total do ativo		342.474	100,04%	232.869	100,79%
Passivo					
Circulante		130	0,04%	1.830	0,79%
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		130	0,04%	1.830	0,79%
Taxa de administração (*)	7	42	0,01%	57	0,02%
Adiantamento para futura redução de capital	10	-	0,00%	1.766	0,76%
Auditoria		39	0,01%	-	0,00%
Outros valores a pagar		49	0,01%	7	0,00%
Patrimônio líquido	9	342.344	100,00%	231.039	100,00%
Cotas integralizadas		344.572	100,65%	342.094	148,07%
Lucros (prejuízos) acumulados		(2.228)	-0,65%	(111.055)	-48,07%
Total do passivo + patrimônio líquido		342.474	100,04%	232.869	100,79%

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		109.514	2.258
Ajuste a valor justo das ações sociedades de propósitos específicos	5	109.514	2.258
Demais despesas	16	(687)	(805)
Taxa de administração	7 e 16	(467)	(690)
Consultoria e assessoria		(97)	(80)
Auditoria		(87)	-
Outras despesas administrativas		(36)	(35)
Resultado líquido no exercício		108.827	1.453
Quantidades de cotas	9	3.459.099	3.422.119
Resultado líquido por cotas (em R\$)		31,46	0,42
Rentabilidade do Fundo sobre o patrimônio		46,59%	0,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Cotas Integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
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
Integralização de cotas	11	2.478	-	2.478
Resultado líquido do exercício		-	108.827	108.827
Em 31 de dezembro de 2025		344.572	(2.228)	342.344

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido no exercício		108.827	1.453
Ajuste a valor justo das sociedades de propósitos específicos	5	(109.514)	(2.258)
Aumento demais valores a pagar		(1.700)	804
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.387)	(1)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Alienações cotas de sociedades de propósitos específicos		10	-
Caixa líquido das atividades de investimento		10	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Emissão de cotas	11	2.478	-
Caixa líquido das atividades de investimento		2.478	-
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		101	(1)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1	2
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	102	1
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		101	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII)

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado 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 Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e iniciou suas operações em 8 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 Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - AVM FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII)

CNPJ: 33.354.650/0001-94

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 31 de março de 2026.

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.

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

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

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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 3.459.099 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.

Valor justo dos investimentos: conforme descrito na nota explicativa 3(c) 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.

4. Caixa e equivalente de caixa

As disponibilidades, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representadas por:

	31/12/2025	% sobre o PL	31/12/2024	% sobre o PL
Disponibilidades				
Banco Inter S.A.	102	0,03%	1	0,0004%
Total	102	0,03%	1	0,0004%

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 2025 e 2024

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

5. Cotas de sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

A composição dos ativos imobiliários integrantes na carteira do Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII, estão assim representados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Sociedade de propósito específico	31/12/2025	31/12/2024
SPE AVM (i)	339.812	339.812
(-) Ajuste a valor justo	2.560	(106.954)
Arena Vencer Eventos SPE Ltda. (ii)	-	10
Total	342.372	232.868

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ocorreram as seguintes movimentações:

Sociedade de propósito Específico	Valor justo em 31/12/2024	Ajuste a valor justo	Alienações	Valor justo em 31/12/2025
SPE AVM	339.812	-	-	339.812
(-) Ajuste a valor justo	(106.954)	109.514	-	2.560
Arena Vencer Eventos SPE Ltda (a)	10	-	(10)	-
Total	232.868	109.514	(10)	342.372

Sociedade de propósito Específico	Valor justo em 31/12/2024	Ajuste a valor justo	Alienações	Valor justo em 31/12/2025
SPE AVM	339.812	-	-	339.812
(-) Ajuste a valor justo	(109.212)	2.258	-	(106.954)
Arena Vencer Eventos SPE Ltda (a)	10	-	-	10
Total	230.610	2.258	-	232.868

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 2025 e 2024

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

Ajuste a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, as cotas de participação da investida denominada Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (AVM), foram avaliada a valor justo por meio do resultado, tendo sido apurado um resultado positivo de R\$ 109.514 (Em 2024 – R\$ 2.258) e está sendo apresentada na demonstração do resultado na rubrica - Ativos financeiros de natureza imobiliária “Ajuste a valor justo das ações sociedades de propósitos específicos”.

O valor justo do investimento está substanciado pelo laudo de avaliação elaborado pela LCA Consultores S.S., consultoria com dezenas de especialistas em economia, com consistente background acadêmico e profissional, que estabelece vínculos de longo prazo com os clientes com base em atendimento sênior e eficaz, que 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 Fluxo de Caixa Descontado, considerando os resultados e balanços publicados até novembro de 2025 e projeções para o período de dezembro de 2025 até 2042, com perpetuidade.

As principais premissas foram:

- **Custo de capital de terceiros:** custo da dívida de 4,32% a.a. + CDI
- **Prêmio de risco específico:** 0,5% a.a.
- **Prêmio de risco país:** foi considerado o CDS de 5 anos
- **Prêmio de mercado:** foi considerado uma taxa de 5,44% a.a., equivalente à média do período de 1928 a 2024

a) **Arena Vencer Eventos SPE LTDA.**

Com base na avaliação do Administrador, realizada no decorrer das atividades do Fundo, concluiu-se que o projeto Arena Vencer Eventos SPE Ltda. tornou-se economicamente inviável para o Fundo. Dessa forma, foi deliberada a venda integral da participação detida na investida, pelo valor correspondente ao custo histórico de aquisição, não sendo reconhecido qualquer resultado nessa transação para o Fundo.

A operação foi descontinuada em 30 de dezembro de 2025, pelo valor de venda de R\$ 10, tendo a liquidação financeira já sido realizada.

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 2025 e 2024

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

6. Riscos associados ao Fundo

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

6.1. Risco de liquidez

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

6.2. Dificuldades financeiras do incorporador/construtor

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

6.3. Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios

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

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6.4. Risco de mercado

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

6.5. Risco de crédito

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

6.6. Outros riscos exógenos ao controle do administrador

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

6.7. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social.

Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e 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;

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 2025 e 2024

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

(vi) Desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

6.9. Riscos de despesas extraordinárias

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

6.10. Risco de sinistro

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

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 6.

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 2025 e 2024

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

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 recebe pela prestação de seus serviços a remuneração de até 0,20% (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\$ 467 a título de taxa de administração (R\$ 690 em 2024).

Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

8. 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.

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.

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 2025 e 2024

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

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foi realizada a distribuição de rendimentos aos cotistas, em conformidade com as regras supracitadas.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	109.514	2.258
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(687)	(805)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	108.827	1.453
(-) Ajuste a valor justo	(109.514)	(2.258)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	130	64
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(64)	(131)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(621)	(872)

9. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.459.099 cotas escriturais e nominativas (3.422.119 em 2024), com valor patrimonial R\$ 98,97 (R\$ 67,51 em 2024) cada, totalizando R\$ 342.344 (R\$ 231.039 em 2024).

10. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, após o cálculo do valor da empresa, foram realizados ajustes de saldos, tais como a própria dívida, valores a pagar e saldo de caixa, resultando na liquidação do montante de R\$ 1.766.

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 2025 e 2024

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

11. 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.

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.

Em 31 de dezembro de 2025, foram integralizados 36.980 cotas, no valor de R\$ 67,00 (sessenta e sete reais) cada, integralizando o total de R\$ R\$ 2.478.

12. Resgates e amortizações de cotas

As Cotas da Classe não contam com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo dedução ou liquidação antecipada da Classe, e/ou por deliberação da assembleia especial.

A Classe pode realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Administradora, desde que observada a disponibilidade de caixa, com antecedência, mínima, de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

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 2025 e 2024

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

14. Alterações estatutárias

Por meio de assembleia geral de cotistas realizadas em 02 de janeiro de 2025, houve alteração das datas de vencimento para votação da aprovação de reduzir a remuneração paga a título de taxa de administração, de 0,30% ao ano para 0,20%, apurada diariamente (base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no valor mínimo de R\$ 25, dos dois o que for maior.

Conforme instrumento particular de alteração do Fundo, datado em 25 de junho de 2025, o regulamento do Fundo passou pelas seguintes alterações:

1. Promover a adaptação do regulamento do Fundo à resolução da comissão de valores mobiliários nº 175/22, com fulcro nos artigos 52 e 135 da parte geral da RCVM 175/22.
2. Incluir os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico, com a adequação das disposições relativas à assembleia geral de cotistas e divulgação de informações que constam do regulamento do Fundo;
3. Dispor que a responsabilidade dos cotistas do Fundo está limitada ao valor por eles subscrito, com a adequação da denominação social do fundo para: Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada;
4. Ratificar que a administradora e a gestora qualificados no regulamento do fundo são prestadores de serviços essenciais nos termos da res. CVM 175/22;
5. O fundo se mantém como classe de cotas fechada e única, conforme disposto no artigo 136 da res. CVM 175/22, sem subclasse, sendo que a sua estrutura societária contempla:
 - a) Regulamento próprio do fundo que passa a denominar-se Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada, mantendo a sua inscrição no cnpj perante a receita federal do Brasil ("RFB"); e
 - b) Anexo ao regulamento do fundo para organizar as disposições relativas aos investimentos do fundo em forma de classe utilizando-se da denominação: classe única do Fundo de Investimento Imobiliário AVM FII Responsabilidade Limitada ("classe"), a qual se utilizará do mesmo número de CNPJ do Fundo, enquanto classe única, até modificação em contrário pela legislação em vigor.

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 2025 e 2024

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

15. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo é calculada com base na variação do valor da cota patrimonial, acrescida dos rendimentos distribuídos no período, considerando o reinvestimento dos proventos.

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram os seguintes:

	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>	<u>Rentabilidade Acumulada %</u>	<u>CDI</u>
Exercício findo em 31/12/2025	233.736	98,969220	46,59	14,32%
Exercício findo em 31/12/2024	228.920	67,513561	0,63	10,89%

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

16. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

	<u>31/12/2025</u>	<u>% sobre o PL</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>% sobre o PL</u>
Taxa de administração	467	0,14%	690	0,30%
Consultoria e assessoria	97	0,03%	80	0,03%
Outras despesas administrativas	36	0,03%	-	0,00%
Auditoria	87	0,01%	35	0,02%
Total	687	0,21%	805	0,35%

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 2025 e 2024

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

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.

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O Fundo contrata prestadores de serviços especializados para a execução das atividades de tesouraria, escrituração de cotas e custódia de ativos, em conformidade com a regulamentação vigente da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e normas aplicáveis.

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

As despesas com tesouraria, escrituração e custódia são apropriadas ao resultado do Fundo pelo regime de competência e classificadas como despesas operacionais.

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 2025 e 2024

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

20. Partes relacionadas

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, gestão e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento

Conforme instrução CVM nº 164/2022, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme a seguir:

Durante o exercício, o Fundo reconheceu as seguintes despesas com partes relacionadas:

31/12/2025

Natureza da Despesa	Parte Relacionada	Base de Cálculo	Valor no Período
Taxa de Administração	Administrador	% sobre PL	467
			467

31/12/2024

Natureza da Despesa	Parte Relacionada	Base de Cálculo	Valor no Período
Taxa de Administração	Administrador	% sobre PL	690
			690

Os valores foram apropriados ao resultado pelo regime de competência

Saldos em aberto

Na data-base das demonstrações financeiras, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxas a pagar ao Administrador	42	57
	42	57

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou manteve conta corrente junto ao Administrador, sendo que o saldo em conta corrente na data do balanço era R\$ 102.
(Em 2024 – 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

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a data de emissão destas demonstrações financeiras.

Diretora Responsável

Maria Clara Guimarães Gusmão

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora: CRC SP164555/O-2