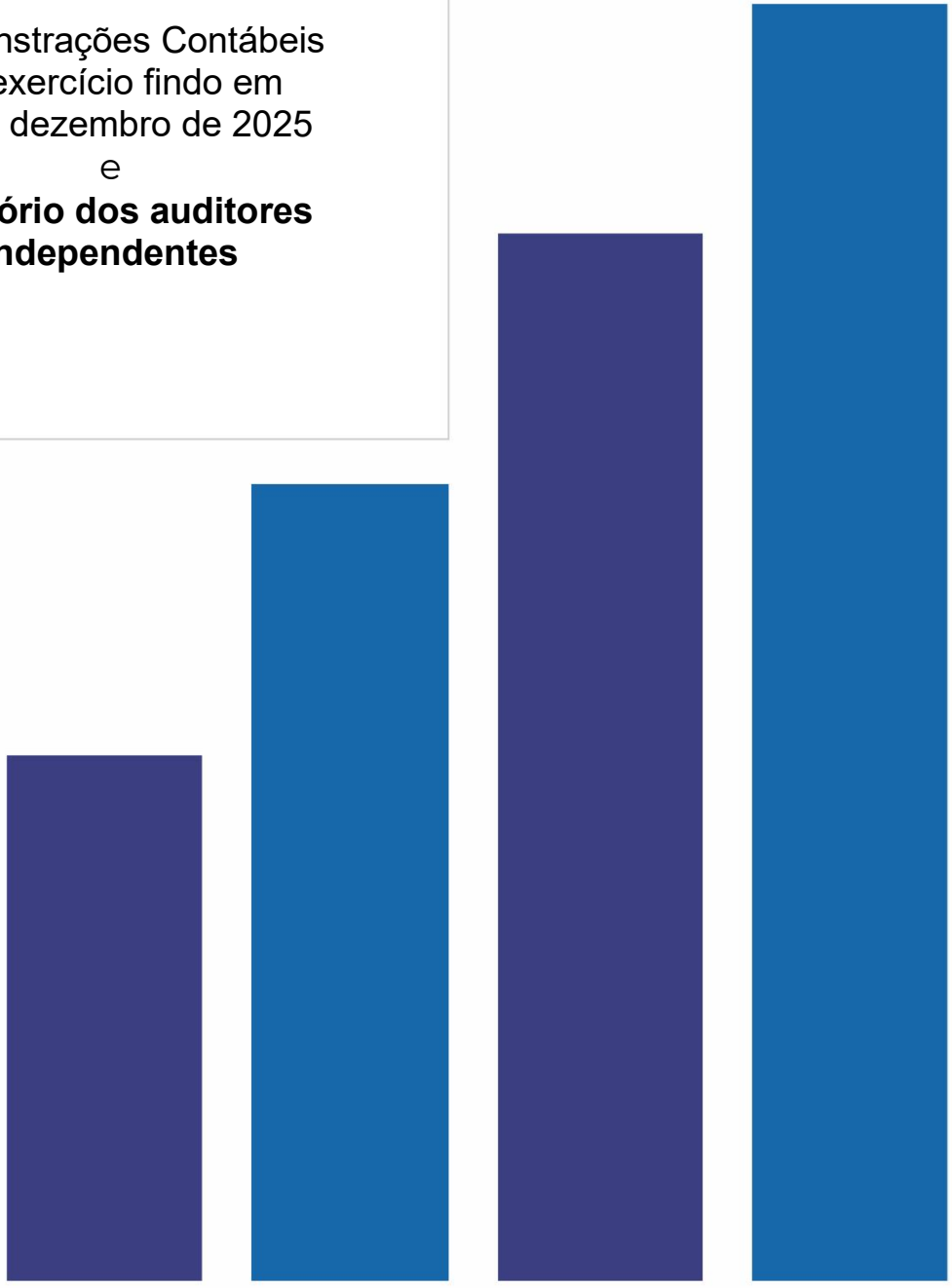
PLANNERS
Auditores Independentes

Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela
Oslo DTVM S.A. –
CNPJ: 33.701.455/0001-93)

Demonstrações Contábeis
do exercício findo em
31 de dezembro de 2025
e
Relatório dos auditores independentes



www.planners.com.br

Fram Capital Penha
Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 37.388.164/0001-48)

Demonstrações Contábeis
do período findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Página

Relatório dos Auditores Independentes.....**03**

Balanço Patrimonial.....**07**

Demonstração de resultado.....**08**

Demonstração do resultado abrangente **08**

Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido.....**09**

Demonstração dos Fluxos de Caixa.....**10**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras.....**11**

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário
(Oslo DTVM S.A.)

São Paulo / SP

Opinião

Examinamos as Demonstrações Financeiras do Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para aquele exercício, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6.1.1, em 31 de dezembro de 2025, as matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos:

Auditoria dos saldos comparativos do exercício anterior

Os saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, utilizados para fins de comparação, foram auditados por nós, e emitimos relatório de auditoria, em 25 de março de 2025, contendo opinião com ressalva relativo a ajustes em atualização de dívida por compra de imóvel.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações financeiras , tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas Demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas Demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo ou atividade de negócio do Fundo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho pela auditoria do Fundo e, consequentemente, pela opnião de auditoria.
- 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.
- 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.

PLANNERS AUDITORES INDEPENDENTES
CRC.SP. Nº. 2SP 14.712/O-2



Heitor Piovam
Contador CRC 1SP 331.721/O-6



Valter Piovam
Contador CRC 1SP 146.651/O-0

FRAM CAPITAL PENHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 33.701.455/001-93

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

		31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024	
Ativo	**Nota**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**11**	**0,01**	**89**	**0,16**
Bancos		11	0,01	89	0,16
Cotas de fundos de invetimento		**386**	**0,52**	**-**	**0,00**
Cotas de Fundo de Renda Fixa		386	0,52	-	0,00
Outros Valores e Bens		**4**	**0,01**	**4**	**0,01**
Diferimento CVM		4	0,01	4	0,01
Não Circulante		**103.830**	**141**	**97.592**	**171**
Propriedades para investimento		103.830	141,07	97.592	170,59
Total do Ativo		**104.231**	**141,61**	**97.685**	**170,76**

		31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024	
Passivo	**Nota**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante		**12.306**	**17**	**12.087**	**21**
Taxa de administração		26	0,04	189	0,33
Taxa de gestão		48	0,07	104	0,18
Serviços Técnicos		17	0,02	25	0,04
Aquisição de imóvel - a pagar		12.215	16,60	11.769	20,57
Não Circulante		**18.323**	**25**	**28.391**	**50**
Aquisição imóvel - a pagar		18.323	24,88	28.391	49,64
Patrimônio Líquido		**73.602**	**100**	**57.207**	**100**
Cotas integralizadas		9.334	12,68	5.120	8,95
(-) variação transferências cotas		(9.278)	(12,60)	(5.065)	(8,85)
Resultado do período		73.546	99,92	57.152	99,90
Total do passivo e patrimônio líquido		**104.231**	**141,61**	**97.685**	**170,76**

As notas explicativas da adminitração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRAM CAPITAL PENHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.455/001-93
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
		Valor R$ mil	Valor R$ mil
Resultado com imóveis		**17.230**	**5.496**
Receita de aluguéis	**6.1.3**	12.052	11.508
Descontos obtidos nas parcelas de dívida imóvel	**6.1.2**	294	523
Correção de dívida do imóvel	**6.1.3**	(1.423)	(2.147)
Ajuste de dívida do imóvel de exercícios anteriores	**6.1.3**	-	(2.699)
Ajuste a valor justo de imóvel	**6.1.3**	6.238	(1.695)
Demais receitas		69	6
Resultado com cotas de Fundos de Investimento		**17**	**-**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		17	-
Resultado de Aplicações Interfinanceiras de Líquidez		**24**	**-**
Compromissadas		24	-
Outras Receitas/Despesas administrativas		**(877)**	**(821)**
Taxa de administração		(341)	(596)
Taxa de gestão		(492)	(175)
Serviços bancários		-	-
Taxa CVM/ANBIMA		(15)	(14)
Despesas de Serviços Técnicos Especializados		(29)	(36)
Resultado do exercício		**16.394**	**4.675**

As notas explicativas da adminitração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRAM CAPITAL PENHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.455/001-93
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Integralização de cotas	Variação na transferência de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**5.121**	**(5.065)**	**52.477**	**52.533**
Resultado do período	-	**-**	4.674	4.674
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**5.121**	**(5.065)**	**57.151**	**57.207**
Resultado do período	-	-	16.395	16.395
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**5.121**	**(5.065)**	**73.546**	**73.602**

As notas explicativas da adminitração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRAM CAPITAL PENHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.455/001-93
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R$ mil	**Valor R$ mil**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.051)	(583)
Pagamento de Taxa CVM / ANBIMA	(15)	(15)
Pagamento de auditoria	(27)	(17)
Pagamento das demais despesas administrativas	(11)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.104)**	**(627)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Alugueis Recebido	11.200	11.508
Parcelas Aquisição de Imóvel	(9.830)	(10.985)
Aplicação em Cotas de Fundo de Renda Fixa	(1.025)	-
Resgate de Cotas de Fundo de Renda Fixa	656	-
Compra - Operações compromissadas	(61.340)	(1.201)
Revenda - Operações compromissadas	61.365	1.201
Caixa líquido das atividades de investimento	**1.026**	**523**
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(78)**	**(104)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(78)**	**(104)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	**89**	**193**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	**11**	**89**

As notas explicativas da adminitração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1 . CONTEXTO OPERACIONAL

O Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou suas atividades em 09 de junho de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo destina-se a investidores profissional, conforme definição nos termos da resolução 30 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e alterações posteriores.
A primeira emissão de cotas do Fundo foi de 12.500 ao valor unitário de R$ 1, das quais 55,55556023 já foram totalmente integralizadas.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento dos cotistas por meio de investimentos nos Ativo Alvo. São considerados Ativos Alvos, basicamente:

I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
VII. certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor
VIII. letras Hipotecárias;
IX. letras de Crédito Imobiliário; e
X. letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo pode investir em quaisquer outros ativos conforme permitidos pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pelo Administrador e pelo Gestor.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo são destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, e para arcar com as despesas do Fundo.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:
- Administradora do Fundo: Oslo DTVM S.A
- Gestora do Fundo: Fram Capital Gestão Ativos Ltda.

2 . NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As cotas do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às cotas do Fundo no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as cotas do Fundo sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de cotas no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

É permitida a negociação das cotas do Fundo fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das cotas.

Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das cotas estará sujeita à aprovação do Administrador ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das cotas e averiguar se está de acordo com as normas de “Know Your Customer” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil.

O Administrador, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das cotas para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o Administrador ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o cotista poderá sofrer.

As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as cotas do Fundo sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretratáveis.

O titular de cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

As cotas do Fundo serão representadas por uma única classe.

3 . APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

A Moeda funcional é o Real do Brasil, as demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em milhares de Reais..

Em 31 de março de 2026, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

4 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e Equivalente de Caixa

Compreendem os saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

b) Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

c) Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.
Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

i. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

d) Lucro ou prejuízo no período

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

5 . ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

5.1 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

No final do período o Fundo apresentava os seguintes saldos:

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
Bradesco	4	45
Fram Capital - Conta SPB	7	44
Total	11	89

5.2 TÍTULO DE RENDA FIXA

O Fundo em 31 de dezembro de 2025 mantinha o montante de R$ 386 em renda fixa, cota do fundo Oslo Soberano FIF.

6 PROPRIEDADEDS PARA INVESTIMENTO

6.1. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

6.1.1 QUE GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS

Em 25 de maio de 2020, o Fundo adquiriu da Transformadores E Serviços de Energia das Américas S.A - TSEA., inscrita no CNPJ sob nº 61.407.052/0001-71, um imóvel denominado "fábrica da TSEA", objeto das matrículas números 56.510/67.060/83.740/117.660 registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.

O Imóvel foi objeto de locação à vendedora "TSEA", pelo prazo de 96 meses no mesmo compromisso de compra e venda firmados naquela data, em operação conhecida como "Sale-Lease-Back".

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
Receita com Aluguéis	12.052	11.508

O imóvel estava avaliado em R$ 103.830 em 31 de dezembro de 2025 (R$ 97.952 em 31 de dezembro de 2024), por meio de laudo de avaliação a valor justo, realizado por empresa independente e emitido em 03 de dezembro de 2025. O método utilizado pela Compass foi o Método da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado e foi elaborado em consonância com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII. Em decorrência da avaliação, o Fundo reconheceu R$ 6.238 de ajuste de avaliação ao valor justo positivo no exercício.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011. O laudo segue os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

O imóvel está descrito da seguinte forma:
GALPÃO INDUSTRIAL – TOSHIBA Endereço Rodovia Fernão Dias, 3045 Bairro Amazonas Cidade/UF Contagem / MG Área de Terreno 37.233,68 m² Área Construída 32.466,14 m²

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
Custo de aquisição - Fábrica TSEA	70.343	70.343
Valor Justo	27.249	28.944
Ajuste a valor Justo	6.238	(1.695)
Total	**103.830**	**97.592**

6.1.2 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – A PAGAR

Em contrapartida ao imóvel adquirido e reconhecido contabilmente pelo fundo, houve a constituição de uma dívida por compra do imóvel, que em 31 de dezembro de 2025, perfazia um montante de R$ 30.537, sendo reconhecidos R$ 12.215 em passivo de curto prazo e R$ 18.322 em passivo de longo prazo (atualizados pelo IPCA N-1 e pagos até o 5º dia útil do mês subsequente).
Atualmente a dívida é correspondente a 30 parcelas de um total de 96 pactuadas quando da aquisição do imóvel junto à Transformadores e Serviços de Energia das Américas S.A - TSEA..

No exercício de 2025 o Fundo realizou pagamentos na ordem de R$ 11.002, reconhecendo R$ 252 a título de descontos obtidos.

A movimentação dos pagamentos é demonstrada a seguir:

No Parcelas	Vencimento	Valor das parcelas	Valor devido	Parcelas pagas	Descontos Obtidos
56	24/01/2025	R$ 981	R$ 39.243	R$ 921	R$ 60
57	28/02/2025	R$ 994	R$ 38.763	R$ 922	R$ 72
58	21/03/2025	R$ 999	R$ 37.981	R$ 935	R$ 64
59	23/04/2025	R$ 1.004	R$ 37.140	R$ 948	R$ 56
60	27/05/2025	R$ 945	R$ 36.292	R$ 945	-
61	02/07/2025	R$ 1.009	R$ 35.221	R$ 1.009	-
62	02/07/2024	R$ 1.011	R$ 34.210	R$ 1.011	-
63	23/09/2024	R$ 1.010	R$ 33.200	R$ 1.010	-
64	23/09/2024	R$ 1.015	R$ 32.185	R$ 1.015	-
65	22/10/2024	R$ 1.016	R$ 31.169	R$ 1.016	-
66	31/12/2024	R$ 1.018	R$ 30.537	R$ 1.018	-
Total		**R$ 11.002**		**R$ 10.750**	**R$ 252**

6.1.3 RECÁLCULO E AJUSTE DE ATUALIZAÇÃO DE DÍVIDA

Em 2024, a Administração do Fundo concluiu a revisão e conciliação do recálculo de dívida pela aquisição do imóvel, que havia sido base para abstenção de opinião dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Com base nesse trabalho, a Administração apurou efeitos de ajustes no montante negativo total de R$ 2.699, que deveriam impactar contas de Ajuste a Valor justo do imóvel, provisão de pagamento do aluguel, descontos obtidos em exercícios anteriores e atualização monetária, de acordo com a aplicação correta das premissas contratuais de compra e venda e da utilização do indexador IPCA.

Em virtude de concluir ser impraticável a abertura dos saldos anteriores e reapresentação das demonstrações financeiras, a Administração optou em reconhecer, no exercício de 2024, o montante total de ajustes relativos aos impactos da reconciliação da dívida pertinentes aos exercícios anteriores, conforme demonstrado abaixo.

	Ajustes de exercícios anteriores					
Ano	**Descontos obtidos**	**Ajuste a valor justo**	**Atualização monetária**	**Provisão de aluguel**	**Atualização aluguel**	**Total de Ajustes de exercícios anteriores**
2020	37	1.897	(3.156)	51	20	**(1.151)**
2021	92	6.669	(6.385)	83	(82)	**377**
2022	15	4.243	(3.586)	12	(59)	**625**
2023	(94)	(396)	(2.497)	437	-	**(2.550)**
Total	**50**	**12.413**	**(15.624)**	**583**	**(121)**	**(2.699)**

Ainda, com base no trabalho realizado, a Administração apurou ajuste de dívida relativo às parcelas provisionadas em 2024, no montante de R$ 2.147, reconhecendo o ajuste ao passivo da dívida em contrapartida ao resultado do exercício.

7 . RISCOS DO FUNDO

7.1.1 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundos.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que

diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não pode ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

7.1.2 PRINCIPAIS RISCOS

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O Fundo está ainda sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:
Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos relacionados aos demais processos judiciais: Apesar do Fundo, do Administrador e do Gestor tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de sinistro: Podem ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas podem ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo

considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Demais riscos que o Fundo está sujeito, conforme disposto no seu regulamento

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo, em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento do Fundo, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a outros riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos acima não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e/ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador, da Empresa de Consultoria Especializada, do Gestor e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O investimento em Cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados acima. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco descrito deve ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador e/ou do Gestor prevista no Regulamento do Fundo.

7.1.3 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

É permitido ao Fundo a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. No exercício de 2025 o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

8.1. EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 12.500 cotas ao valor de R$ 1 cada uma que correspondem ao montante de R$ 12.500. A integralização ocorre de acordo com as chamadas de capital realizadas. Em 31 de dezembro de 2025 já haviam sido integralizadas 55,55556023 cotas no valor R$ 1.324.838,1049.

A integralização das demais cotas, pode ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem comCao em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.
Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

8.2. RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas
Não haverá resgate de cotas antes do prazo de vencimento de suas cotas ou por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo
O Fundo pode realizar novas amortizações, a critério do Administrador e conforme orientação do Gestor, total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo. No período o Fundo não realizou amortizações.

9 RENTABILIDADE

9.1. RENTABILIDADE DO PERÍODO

Cota inicial	Valor da cota em R$	Rentabilidade (%) no período
31 de dezembro de 2024	1.029.731,78	8,90
31 de dezembro de 2025	1.324.838,10	28,66

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

10 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024, estava dividido por 55,55556023 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R$

1.324.838,1049 resultando em um Patrimônio Líquido total de R$ 73.602.

A emissão total autorizada é de R$ 12.500. As cotas podem ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

11 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.
Os rendimentos auferidos como "resultados de caixa", a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No primeiro e segundo semestre de 2025 o Fundo apresentou um resultado de caixa positivo, porém, não houve distribuição aos cotistas naqueles semestres conforme deliberado em assembleia geral dos cotistas.

12 PARTES RELACIONADAS

12.1. ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

O Fundo mantinha em conta corrente R$ 7 junto a Fram DTVM.

O Administrador recebe por seus serviços a taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir.

O administrador recebe, pelos serviços de Administração e de Gestão do Fundo a remuneração anual fixa equivalente de 2,0% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 20, a ser atualizado anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração"), sendo que a divisão de tal remuneração entre o Administrador e Gestor ocorre nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Gestor e o Fundo. O Administrador de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, pode reduzir temporariamente a Taxa de Administração.
A Taxa de Administração é provisionada diariamente e cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês.

O Administrador faz jus, ainda, a uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 20% do rendimento que exceder o benchmark do Fundo, qual seja a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 8%, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração. A taxa de performance é calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance tem início na data da primeira integralização de cotas do Fundo, e (ii)

sempre que houver amortização de cotas, a taxa de performance é excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do Fundo e paga semestralmente ("Taxa de Performance"). A divisão de tal remuneração entre o Administrador e Gestor ocorre nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Gestor e o Fundo. Não há cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo na data base respectiva for inferior ao valor da cota do Fundo por ocasião da última cobrança da taxa de performance efetuada no Fundo ou da aplicação do investidor no Fundo se ocorrido após a data base de apuração.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

Em 31 de dezembro de 2025	Despesas	Exigibilidades	Instituição
Administração	341	26	Oslo DTVM S.A.
Gestão	492	48	Fram Capital Gestão de Ativos Ltda

Em 31 de dezembro de 2024	Despesas	Exigibilidades	Instituição
Administração	596	189	Oslo DTVM S.A.
Gestão	175	104	Fram Capital Gestão de Ativos Ltda

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Despesas	**(877)**	**(821)**
Taxa de administração / Gestão	(833)	(771)
Serviços técnicos	(29)	(36)
Taxa CVM/Anbima	(15)	(14)
Patrimônio Líquido médio	**73.602**	**57.207**

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

13 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficam sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011 e alterações posteriores, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Não houve alterações estatutárias no Fundo no período.

15 OUTROS ASSUNTOS

RESOLUÇÃO CVM nº 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos.

A referida Resolução, que entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023. Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

16 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

O Administrador deve, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Para fins do disposto no Regulamento, após a devida autorização do cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de cotas do Fundo e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.
O correio eletrônico igualmente é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

17 OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELA AUDITORIA

A Planners Auditores Independentes não prestou quaisquer outros serviços além da auditoria das demonstrações contábeis do referido período.

18 EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequente no período.

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
Contadora CRC 1SP-340876/0-9