FRAM CAPITAL PENHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 33.701.455/0001-93

("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 9 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: às 14:00 horas do dia 9 (nove) de outubro de 2026, realizada de forma exclusivamente eletrônica, a partir da sede da **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.623, de 6 de novembro de 2015, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administradora").

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos cotistas do Fundo, conforme assinaturas constantes da lista de presença que integra a presente ata como Anexo I ("Lista de Presença").

3. PRESENÇA E QUÓRUM: Presentes (i) os cotistas detentores de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme Lista de Presença; (ii) os representantes legais da Administradora; e (iii) os representantes legais da **FRAM CAPITAL - GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.157.028/0001-49, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 8.928, de 24 de agosto de 2006, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestora").

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sra. **ARIANA RENATA PAVAN**; e Secretária: Sra. **ROBERTA GODOY FAUTH.**

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a autorização para que a Administradora, conforme recomendação e proposta da Gestora, realize as seguintes operações em situação de conflito de interesses, para fins do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e itens 10.1.1, X, e 10.7 do Regulamento:

a. celebração do Instrumento Particular de Distrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Distrato CCV"), por meio do qual será distratado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 25 de maio de 2020, entre o Fundo e a **TRANSFORMADORES E SERVIÇOS DE ENERGIA DAS AMÉRICAS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rodovia BR-381, nº 3045, Amazonas, CEP 32240-090, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.870.769/0001-72 ("TSEA"), tendo por objetivo os imóveis objeto das matrículas nºs 56.510, 67.060, 83.740 e 117.660 todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais ("Imóveis");

b. celebração do Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Locação Atípica de Imóveis Para Fins Não Residenciais ("Distrato Locação" e, quando em conjunto com o Distrato CCV, "Distratos"), na forma do Anexo II desta Ata, por meio do qual será

distratado o Instrumento Particular de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais, celebrado em 25 de maio de 2020, entre o Fundo e a TSEA, tendo por objeto a locação dos Imóveis; e

c. aplicação de parcela dos recursos a serem recebidos da TSEA em razão dos Distratos em cotas de emissão do **FRAM CAPITAL LINDSTROM FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.668.902/0001-76 ("FIP Lindstrom"), administrado pela Administradora e gerido pela Gestora.

(ii) Aprovar a retenção, em caráter excepcional, de parcela dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, decorrentes dos recursos a serem recebidos da TSEA em razão dos Distratos, conforme autorizado pelo Ofício-Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015 ("Ofício-Circular 1/2015"), com a consequente retenção e reinvestimento de tais resultados no Fundo;

(iii) a autorização à Administradora e à Gestora para praticarem todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, inclusive, com a ratificação de eventuais atos preparatórios já praticados.

6. PROPOSTA DA ADMINISTRADORA: instalada a Assembleia, a Administradora apresentou aos cotistas o contexto das matérias constantes da Ordem do Dia, esclarecendo que:

(i) após avaliar a manutenção dos Imóveis na carteira do Fundo, a Administradora, conforme recomendação e proposta da Gestora, concluiu pela conveniência da celebração dos Distratos;

(ii) para os fins do Ofício-Circular 1/2015, a Administradora informou quese trata de retenção correspondente a até 100% (cem por cento) dos resultados auferidos em decorrência do recebimento do valor do Distrato CCV, e a ser apurado no semestre que se encerrará em 31 de dezembro de 2026, necessários à manutenção do patrimônio do Fundo investido em Ativos-Alvo, em linha com o objetivo de valorização e ganho de capital no longo prazo previsto no item 6.1 do Regulamento, considerando que, com os Distratos, os Imóveis deixarão de integrar a carteira do Fundo, e a oportunidade de investimento no FIP Lindstrom identificada pela Gestora; e

(iii) a Administradora, conforme recomendação e proposta da Gestora, apresentou a proposta de investimento dos recursos dos Distratos no FIP Lindstrom, fundo administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, cuja carteira é composta por participação na **MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.132.277/0001-97, , e cuja política de investimento é voltada exclusivamente a atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, enquadrando-se como Ativo-Alvo nos termos do item 6.1, alínea (e), do Regulamento.

7. DELIBERAÇÕES: Após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os cotistas, por unanimidade dos presentes e sem quaisquer ressalvas, deliberaram **APROVAR** todas as matérias da Ordem do Dia.

Fica dispensado o envio do resumo das deliberações da presente Assembleia Geral de Cotistas, em virtude do comparecimento dos Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo].

Todos os termos não expressamente definidos na presente ata terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

Os cotistas declararam ter recebido, previamente à Assembleia, as minutas dos Distratos e as informações sobre o FIP Lindstrom.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o(a) Sr.(a) Presidente da mesa declarou encerrados os trabalhos, da qual se lavrou a presente ata, em forma de sumário dos fatos ocorridos, a qual foi lida, aprovada e assinada.

São Paulo, 9 de outubro de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fram Capital Penha Fundo de Investimento Imobiliário, realizada em 9 de outubro de 2026)

_____

ARIANA RENATA PAVAN
Presidente

_____

ROBERTA GODOY FAUTH
Secretária

_____

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

_____

FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.
Gestora