

Fram Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 04 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fram Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Fram Capital DTVM S/A)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fram Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fram Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 04 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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, 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

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.

Propriedade para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais foram avaliadas ao valor justo em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 53.100 mil, o equivalente a 95,37% do Patrimônio Líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro 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 relevante para nossa auditoria

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise, por amostragem, das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método comparativo de dados de Mercado; e; **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Propriedade Fiduciária

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, a transferência fiduciária de parte dos imóveis ainda não foi concluída até a data de aprovação destas demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora 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;
- Concluimos 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 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 a 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, 01 de abril de 2022



Thiago Benazzi Arteiro
CT CRC 1SP-273.332/O-9

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

FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/0001-70

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

		31 de dezembro	
	Nota	2021	% sobre o Patrimônio Líquido
ATIVO			
Circulante			
Conta corrente - FRAM DTVM	4	2.626	4,72
		2.626	4,72
Não circulante			
Propriedades para investimento	5	53.100	95,37
		53.100	95,37
Total do ativo		55.726	100,09

		31 de dezembro	
	Nota	2021	% sobre o Patrimônio Líquido
PASSIVO			
Circulante			
Fornecedores		27	0,05
Taxa de administração		20	0,04
		47	0,09
Não Circulante			
		-	-
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	8	46.344	83,23
Resultado acumulado	9	9.335	16,77
		55.679	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		55.726	100,09

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/0001-70

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

	Nota	Em 31 de dezembro de 2021	% s/total
Resultado de aplicações financeiras		65	0,70
Valorização/desvalorização aplicações financeiras		65	0,70
Resultado com imóveis		9.600	102,84
Ajuste a valor justo - laudo	5	9.600	102,84
Despesas administrativas	13	(330)	(3,54)
Taxa de administração e gestão		(120)	(1,29)
Auditoria		(27)	(0,29)
Avaliação imóvel		(27)	(0,29)
Despesas Jurídicas		(1)	(0,01)
Manutenção/manutenção		(19)	(0,20)
Consultoria e serviços técnicos		(44)	(0,47)
Cartórios e registros		(5)	(0,05)
Seguros		(8)	(0,09)
Taxa CVM e Anbima		(8)	(0,09)
Outras despesas		(71)	(0,76)
Resultado líquido do período	9	9.335	100,00

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/0001-70

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio Líquido

	Nota	Integralização de cotas	Resultado do Período	Total
Saldos em 08 de julho de 2021 (início das atividades)		-	-	-
Integralização de cotas	8	46.344	-	46.344
Resultado do Período	9	-	9.335	9.335
Saldos em 31 de dezembro de 2021		46.344	9.335	55.679

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/0001-70

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

	Nota	08 de julho a 31 dezembro 2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração		(106)
Taxa CVM / Anbima / Bolsas B3		(4)
Serviços jurídicos		(1)
Fornecedores serviços/consultoria		(172)
Caixa líquido das atividades operacionais		(283)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Imóvel	5	(43.500)
Compra LTN		(38.093)
Venda LTN		38.158
Caixa líquido das atividades de investimento		(43.435)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	8	46.344
Caixa líquido das atividades de financiamento		46.344
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.626
Saldo Caixa / Equivalentes de caixa período anterior		26.604
Saldo Caixa / Equivalentes no final do período		29.230

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

1. Contexto operacional

O **FRAM CAPITAL HELMER - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)** iniciou suas atividades em 08 de julho de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a, exclusivamente, a investidores qualificados, conforme definição nos termos da instrução 539 da CVM e alterações posteriores. A primeira emissão de cotas do Fundo foi de 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas a R\$ 1,00 cada, das quais 38.094 de cotas da Classe “A” e 8.200,17229458 cotas da classe “B” já foram integralizadas.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento dos Cotistas por meio de investimentos nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução 472 (“Ativo Alvo”). São considerados Ativos Alvo, 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
FRAM Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário 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

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

Notas Explicativas das Demonstrações financeiras

Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

X. letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.

Para atingir seu objetivo o Fundo conta com os seguintes agentes:

FRAM CAPITAL DTVM S.A. – Administradora e gestora do Fundo;

A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do artigo 29, § 2º, da Instrução 472.

Caso o Fundo detenha parcela superior à 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido investido em valores mobiliários, estes deverão ser geridos por uma gestora autorizada pela CVM para a prestação do serviço de administração de carteira.

No caso do Fundo se enquadrar na possibilidade prevista no *caput*, a carteira de valores mobiliários do Fundo será gerida pela **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.157.028/0001-49, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 8.928 de 24 de agosto de 2006, a prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários previstos na Instrução CVM nº 306, de 05 de maio de 1999 (“Gestora” e “Instrução 306”, respectivamente).

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 472/08, nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário. As Demonstrações financeiras abrangem o período de 08 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Em 01 de abril de 2022, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem 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 das obrigações de curto prazo.

b) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

c) Cotas de Fundos de Investimento

As quotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da quota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas no resultado do exercício.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

d) Propriedade para Investimento

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

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

e) Outros ativos e Passivos circulantes e a longo prazo

Os ativos são demonstrados pelos 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.

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Data do reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros: 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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: - essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros”: corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

g) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

4. Disponibilidades e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes 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.

Caixa e Equivalente de caixa

	<u>31.12.2021</u>
Conta corrente – Fram DTVM S.A.	<u>2.626</u>
	2.626

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Títulos Públicos

Em 31 de dezembro o Fundo não mantinha em sua carteira títulos públicos municipais, estaduais ou federais.

5. Propriedades para investimento

Em 12 de julho de 2021, através de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

a) Empresa vendedora - Transformadores e Serviços de Energia das Américas S.A.

Uma área denominada “lote A-1/B”, localizada na Estrada Velha do Barigui, cidade Industrial, na cidade de Curitiba – PR, com área de 126.369,76 M2 e registrada sob a matrícula 149.141 do cartório de registro de imóveis da cidade de Curitiba. O Valor da compra foi estabelecido em R\$ 32.500 e pago em uma única parcela.

Em 31 de dezembro de 2021 o referido imóvel estava assim registrado:

***Imóvel em Curitiba - PR - matrícula 149141 8º cartório RGI**

Descrição	Valor Custo inicial	ITBI a pagar	Correção das parcelas	Ajustes/Custos agregados	Ajuste a valor justo - laudo	Valor final
31 de dezembro de 2021						
Saldo anterior	-	-	-	-	-	-
Aquisição em julho de 2021	32.500	-	-	-	-	32.500
Ajuste a valor justo - laudo	-	-	-	-	8.640	41.140

b) Empresa vendedora – Codeme Engenharia S.A.

Uma área denominada “lote 29”, localizada na Rua Engenheiro Gerhard Ett, nº 1.100 no Distrito Industrial Paulo Camilo, na cidade de Betim – MG., com área de 14.023,03 M2, contendo galpões industriais, e registrada sob a matrícula 177.293 do cartório de registro de imóveis da cidade de Betim – MG. O Valor da compra foi estabelecido em R\$ 11.000 e pago em 4 Parcelas iguais e consecutivas de R\$ 2.750.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Em 31 de dezembro de 2021 o referido imóvel estava assim registrado:

***Imóvel em Betim - MG - matrícula 177.293 - cartório RGI de Betim - MG**

Descrição	Valor Custo inicial	ITBI a pagar	Correção das parcelas	Ajustes/Custos agregados	Ajuste a valor justo - laudo	Valor final
31 de dezembro de 2021						
Saldo anterior	-	-	-	-	-	-
Aquisição em julho de 2021	11.000	-	-	-	-	11.000
Ajuste a valor justo - laudo	-	-	-	-	960	11.960

*Imóveis onde não foi finalizado o processo de transferência da propriedade fiduciária.

Cumpramos destacar que este é um Fundo que possui 2 imóveis e que a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas.

Nos imóveis, a Administradora já realizou a prenotação da respectiva Escritura Pública de Conferência de Bens, sendo que o processo do devido registro nas respectivas matrículas ainda não foi concluído.

Laudos de Avaliação a valor justo

Em dezembro de 2021, a Empresa Compass Avaliações Imobiliárias, sediada na cidade de São Paulo, elaborou laudos de avaliação dos imóveis cuja metodologia utilizada foi a de “Comparativo de Dados de Mercado”, com base nas normas da ABNT 14653, conforme a seguir:

a) Imóvel situado na cidade de Betim, acima, estabelecendo um valor de R\$ 11.960 para o conjunto de terreno com galpões e edificações. A metodologia utilizada foi a de “Comparativo de Dados de Mercado”, com base nas normas da ABNT 14653.

b) Imóvel situado na cidade de Curitiba - PR, acima, estabelecendo um valor de R\$ 41.140 para o conjunto de terreno com galpões e edificações. A metodologia utilizada foi a de “Comparativo de Dados de Mercado”, com base nas normas da ABNT 14653.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Em 31 de dezembro de 2021 o Administrador do Fundo promoveu o ajuste ao valor de mercado, com base nos referidos laudos, gerando um acréscimo patrimonial de R\$ 9.600 para o Fundo.

6. Aquisição de imóveis a pagar

Na data de 31 de dezembro de 2021, o Fundo não possuía valores a pagar pela compra dos imóveis adquiridos, cujos valores foram totalmente liquidados.

7. Gerenciamento de Riscos

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 nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação da Administradora prevista no Regulamento do Fundo.

I. Ausência de liquidez das Cotas do Fundo. O Fundo estará apto a negociar suas Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das Cotas e de distribuição dos resultados. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo: o risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

Notas Explicativas das Demonstrações financeiras

Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

VI. Risco de concentração da carteira do Fundo. A carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

Notas Explicativas das Demonstrações financeiras

Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

X. Riscos relativos ao Built to Suit. No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados “Built to suit”, os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “built to suit” os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

XI. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

XII. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XIII. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em Cotas de Fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

XIV. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos “Ativos Alvo” do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

XV. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições a Administradora não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

XVI. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia da Administradora, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XVII. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos Fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

XVIII. Liquidez Reduzida das Cotas do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo Fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas,

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.

XIX. Prazo para Resgate das Cotas do Fundo. Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas do Fundo somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do Fundo, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. 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 a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. 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.

III. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do Fundo, da Administradora tomar 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.

IV. 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.

V. Risco de Sinistro. Poderão 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 estarão 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

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VI. 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.

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

Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo a Administradora ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada à Administradora qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotista

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

Notas Explicativas das Demonstrações financeiras

Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

8. Emissão e amortização de Cotas

As Cotas do Fundo serão representadas por duas Classes de Cotas, sendo A e B, com direitos políticos idênticos, mas direitos econômico-financeiros diferentes, conforme discriminado abaixo:

Sem prejuízo da ordem de prioridade de pagamentos definida no Parágrafo Segundo abaixo, as Cotas Classe A, buscarão atingir uma remuneração equivalente a 7,2% (sete inteiros e dois por cento) a.a., expresso na forma de juros compostos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Benchmark”), sendo que o produto da atualização monetária será incorporado ao Valor Nominal das COTAS ou seu saldo, conforme aplicável (“Valor Nominal Atualizado”). FRAM Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário

As Cotas Classe A (Consideradas Sênior) terão prioridade de pagamentos em relação às Cotas Classe B (consideradas Subordinadas às Cotas Sênior). A remuneração das Cotas Classe A, será limitada ao Benchmark, sendo que os rendimentos adicionais remanescerão no FUNDO, a qual será apurada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à data de recebimento de qualquer desinvestimento ou pagamento relativo aos Ativos Alvo (“Data de Cálculo e Pagamento” e “Evento de Liquidez”).

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Emissão

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas (“Primeira Emissão”) até 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas (“Cotas”), com valor nominal unitário de subscrição de R\$ 1,00 (um real) (“Preço de Emissão”), perfazendo um montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução 476”). A integralização das Cotas do Fundo se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte da Administradora.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação na B3 (Brasil/Bolsa/Balcão).

Amortização

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

O Fundo poderá amortizar, a critério da Administradora, suas Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo.

Integralização

Em 31 de dezembro de 2021 já haviam sido integralizadas, da primeira emissão de cotas do Fundo, 38.094 de cotas da Classe “A” e 8.200,17229458 cotas da classe “B”.

A integralização das cotas pode ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá 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.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido Atual do Fundo, em 31.12.2021, é de R\$ 55.679 está dividido por 46.294,1722945 cotas, sendo 38.094 cotas de série A e 8.200,1722945 de série B, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R\$ 1.202,71584565. A emissão total autorizada é de R\$ 50.000 (Cinquenta milhões de Reais). As cotas poderão ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado

No período o Fundo apresentou resultado positivo de R\$ 9.335, (receitas (–) despesas), reflexo do ajuste a valor justo do imóvel.

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros 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 período não houve distribuição de rendimentos. O Fundo pode também realizar amortizações mediante deliberações em assembleia.

Até 31 de dezembro de 2021 em decorrência da fase pré-operacional, não foram distribuídos rendimentos, nem realizadas amortizações.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

11. Taxa de administração

A taxa de administração, que engloba os serviços qualificados de custodiante, escrituração de cotas, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do regulamento do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal, de R\$ 20, valor este atualizado anualmente, pela variação do IPCA no período.

No exercício, foi reconhecida despesa de taxa de administração no valor de R\$ 120 e o valor a pagar de R\$ 20.

12. Rentabilidade

Data	Patrimônio líquido R\$ mil	quantidade de cotas	valor da cota R\$ 1	rentabilidade % do período
08/07/2021	-	-	1.000,00000000	-
31/12/2021	55.679	46.294,17229450	1.202,71584565	20,27%

Rentabilidade passada não é garantia de rendimentos futuros.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

13. Despesas administrativas

Além das despesas de administração, o Fundo possui outras despesas administrativas elencadas abaixo:

Despesas administrativas	330	% sobre o PL médio
Taxa de administração	120	0,28%
Auditoria	27	0,06%
Avaliação imóvel	27	0,06%
Despesas Jurídicas	1	0,00%
Manutenção/conservação	19	0,04%
Consultoria e serviços técnicos	44	0,10%
Cartórios e registros	5	0,01%
Seguros	8	0,02%
Taxa CVM e Anbima	8	0,02%
Outras despesas	71	0,16%
Patrimônio Líquido Médio	43.257	

14. Partes relacionadas

	2.021	Partes relacionadas
Saldos em 31 de dezembro	Valores	
<u>Despesas</u>		
Taxa de administração e gestão do período	120	Fram capital DTVM S.A.
<u>Provisões</u>		
Taxa de administração a pagar	20	Fram capital DTVM S.A.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

Notas Explicativas das Demonstrações financeiras

Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

15. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais. Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

16. Custódia, controladoria e escrituração de cotas

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Fram Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira regularmente credenciada

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do Fundo.

17. Demandas judiciais

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

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, 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.

19. Divulgação de informações

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

20. Outros assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico-financeiro advindos desta epidemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresas operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do Fundo.

**FRAM CAPITAL HELMER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 40.944.707/0001-70

**Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S/A. CNPJ nº
13.673.855/0001-25**

**Notas Explicativas das Demonstrações financeiras
Período de 08 de julho a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota / Patrimônio Líquido do quadro de rentabilidade)

21. Operações com Derivativos

O Fundo só poderá realizar operações com derivativos com o objetivo de proteção de suas posições. No período o fundo não realizou operações com derivativos.

22. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período.

23. Eventos Subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Diretora e contador do Fundo

**Ariana Renata Pavan
Diretora**

**Valter Roberto Mendes
CRC 1SP122868/O-3
Contador responsável**

* * *