

Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado 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: 13.673.855/0001-25)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz 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 Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Investimento em imóveis

Conforme Nota Explicativa nº 21, em 30 de dezembro de 2022, o Fundo incorporou os ativos e passivos do Fundo de Investimento Imobiliário Olavsen (Fundo incorporado), dos quais o montante de R\$ 8.567. Os ativos incorporados, foram mensurados baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. Até a data da emissão deste relatório de auditoria não nos foi possível avaliar e concluir sobre os modelos matemáticos e algumas premissas econômicas e de negócios. Adicionalmente não nos foi apresentado documentação atualizada quanto a existência destes investimentos. Desta forma, considerando que até a emissão de nosso relatório não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas para concluir quanto a valorização e existência desses ativos, não nos foi possível determinar eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo

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 contábeis”. 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 com ressalva.

Ênfases

Incorporação do Fundo Olavsén FII

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 21, referente à Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 30 de dezembro de 2022, que deliberou, dentre outros assuntos, a incorporação integral do Fundo de Investimento Imobiliário Olavsén, a partir de 30 de dezembro de 2022, ambos os fundos são administrados pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Diante da incorporação pelo Fundo, as demonstrações contábeis elaboradas para o período 01 de janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação) não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Propriedade Fiduciária

Propriedade Fiduciária Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, a transferência fiduciária dos imóveis no montante de \$54.838 mil, o equivalente a 98,68% do patrimônio líquido, ainda não foi concluída até a data de aprovação destas demonstrações contábeis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Propriedade para Investimento

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía investimento em propriedades para investimento, as quais foram avaliadas ao valor justo no montante de R\$ 54.838 mil, o equivalente a 98,68% 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 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 de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para determinação do valor justo dos investimentos são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 contábeis do período 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, 06 de abril de 2023

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



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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 40.944.707/0001-70
 Administrado pela Fram Capital D.T.V.M.
 CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanco Patrimonial
 Período de 1 de janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)
 (Em milhares de reais)

(em milhares de reais)

30 de dezembro

Nota

2022

% sobre o Patrimônio Líquido

30 de dezembro

Nota

2022

% sobre o Patrimônio Líquido

ATIVO

Circulante

Conta corrente - FRAM DTVM

Outros Valores e Bens

Diferimento CVM

Não circulante

Propriedades para investimento

Total do ativo

4

5

5

785

6

54.838

55.629

1,41

0,01

98,68

100,10

PASSIVO

Circulante

Taxa de administração

Auditoria

Patrimônio líquido

Cotas integralizadas

Resultado acumulado

Total do passivo e patrimônio líquido

11

9

22

36

58

46.344

9.227

55.571

55.629

0,04

0,06

0,10

83,40

16,60

100,00

100,10

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 do Resultado do Período
 Período de 1 de janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)
 (Em milhares de reais)

	Nota	Em 30 de dezembro de 2022
Resultado com imóveis		2.532
Receita de aluguel/locação		1.534
Ajuste a valor justo - laudo		998
Despesas administrativas	13	(2.640)
Taxa de administração e gestão		(254)
Auditoria		(36)
Tributos estaduais/municipais		(166)
Despesas Jurídicas		(25)
Consultoria e serviços técnicos		(35)
Seguros		(11)
Despesas com empreendimento imobiliário		(2.099)
Outras despesas		(14)
Resultado líquido do período	9	(108)

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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

Período de 1 de janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais)

	Nota	Integralização de cotas	Variação no resgate cotas	Resultado do Acumulado	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		46.344	-	9.335	55.679
Resultado do período		-	-	(108)	(108)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		46.344	-	9.227	55.571

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Período de 1 de janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais)

	30 de dezembro 2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(242)
Taxa CVM / Anbima / Bolsas B3	(21)
Auditoria	(28)
Serviços jurídicos	(25)
Despesas com empreendimento imobiliário	(2.338)
Pagamento de IPTU	(321)
Benfeitorias	(400)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.375)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Recebimento de aluguel	1.534
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	1.534
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.841)
Saldo Caixa / Equivalentes de caixa período anterior	2.626
Saldo Caixa / Equivalentes no final do período	785

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

1. Contexto operacional

O **FRAM Capital Helmer – Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente Fram Hermer 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 Fundos de Investimento Imobiliário;

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 permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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

FRAM Capital DTVM S.A. – Administradora e;
FRAM Capital – Gestão de Ativos Ltda., gestora do Fundo;

Observado o artigo 10º do regulamento do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete à Administradora, que detem a propriedade fiduciária dos bens imóveis do Fundo, nos termos do artigo 29, § 2º, da Instrução 472.

Conforme artigo 10º do seu Regulamento, caso o Fundo detenha parcela superior à 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido investido em valores mobiliários, estes devem 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 acima, a carteira de valores mobiliários do Fundo é 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, estão 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 contábeis

As demonstrações contábeis 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 Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário. As Demonstrações contábeis abrangem o período de 01 de janeiro a 30 de dezembro de 2022, data da incorporação do Olvasen FII, e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa. A moeda utilizada é o Real brasileiro.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administração em 06 de abril de 2023.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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.

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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

g) Passivo contingente

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), obedecendo aos seguintes critérios:

- Contingências passivas - são reconhecidas nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação

h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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.

	30 de dezembro de
	2022
Conta corrente - Fran DTVM S.A.	785
	785

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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 30 de dezembro de 2022 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	Benfeitoria	Ajuste a valor justo - laudo	Valor final
30 de dezembro de 2022						
Saldo anterior	32.500	-	-	-	8.640	41.140
benfeitorias				340		340
Ajuste a valor justo - laudo	-	-	-	-	-759	40.721

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.

Em 30 de dezembro de 2022 o referido imóvel estava assim registrado:

*Imóvel em Betim - MG - matrícula 177293 - cartório RGI de Betim - MG

Descrição	Valor Custo inicial	ITBI a pagar	Correção das parcelas	Benfeitoria	Ajuste a valor justo - laudo	Valor final
31 de dezembro de 2022						
Saldo anterior	11.000	-	-	-	960	11.960
benfeitorias				400		400
Ajuste a valor justo - laudo	-	-	-	-	1.757	14.117

Em 30 de dezembro de 2022, os imóveis acima descrito estão alugados, formalizados através de Contratos de Locação, gerando uma receita de locação de R\$ 1.534.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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

Cumprir 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

A Compass Avaliações Imobiliárias está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 15 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos. A Empresa Compass Avaliações Imobiliárias, sediada na cidade de São Paulo, elaborou laudos de avaliação dos imóveis para a data base de 30 de dezembro de 2022, 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\$ 14.117 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\$ 40.721 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.

Em 30 de dezembro de 2022 o Administrador do Fundo promoveu o ajuste ao valor de mercado, com base nos referidos laudos, gerando um acréscimo patrimonial de R\$ 998 para o Fundo.

Em 30 de dezembro de 2022, conforme assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 30 de dezembro de 2022 o Fram Capital Helmer FII incorporou ativos e passivos do Olavsén Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ 27.293.689/0001-46, cujos imóveis incorporados encontram-se discriminados na nota explicativa nº 20.

6. Aquisição de imóveis a pagar

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Na data de 31 de dezembro de 2022 e 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 deve 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 está 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 podem 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.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O Fundo pode 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, pode sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo é 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, podem causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e pode resultar em redução dos valores das Cotas.

VI. Risco de concentração da carteira do Fundo. A carteira do Fundo pode 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 tem em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integram a carteira de investimentos do Fundo, podem ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRIs podem 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 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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 estão 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 podem 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, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode 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 em que 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 pode 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 aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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 são 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 podem 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 podem ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações em que 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 há liquidez na negociação das Cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não é permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas podem apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que pode resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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 pode afetar negativamente a atratividade das Cotas do Fundo como investimento e, consequentemente, 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 de 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. 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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, pode 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 pode 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.

8. Emissão e amortização de Cotas

As Cotas do Fundo são 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, buscam 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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

As Cotas Classe A (Consideradas Sênior) tem prioridade de pagamentos em relação às Cotas Classe B (consideradas Subordinadas às Cotas Sênior). A remuneração das Cotas Classe A, é limitada ao Benchmark, sendo que os rendimentos adicionais remanesçam no Fundo, a qual é 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”).

Emissão

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram 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 (“Volume Total da Oferta”), que foram distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução 476”). A integralização das Cotas do Fundo se dá 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).

Em 30 de dezembro de 2022 o Fundo incorporou o Olavsens FII, gerando mais R\$ 9.029 cotas integralizadas no Fundo.

Amortização

O Fundo pode 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 “B” e 8.200,17229458 cotas da classe “A”.

Em 30 de dezembro de 2022 foi integralizado 8.345,40348670 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 recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

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 30 de dezembro de 2022, é de R\$ 55.571 está dividido por 46.294,17229458 cotas, sendo 38.094 cotas de série B e 8.200,17229458 de série A, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R\$ 1.222,00798813 série A e R\$ 1.099,364303 série B, A emissão total autorizada é de R\$ 50.000 (Cinquenta milhões de Reais). As cotas podem ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado

Em 30 de dezembro de 2022 o Fundo apresentou resultado negativo de R\$ 108.

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiros já realizados, 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Até 30 de dezembro de 2022, data da incorporação, não houve resultados positivos de caixa e, portanto, não foram distribuídos rendimentos.

	jan/22	fev/22	mar/22	1º trim/22	abr/22	mai/22	jun/22	2º trim/22	1º sem/22
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	0	20	90	110	181	116	321	618	728
(-) DESPESAS DO FUNDO	-97	-443	-522	-1.062	-216	-457	-264	-937	-1.999
resultado trimestre	-97	-423	-432	-952	-35	-341	57	-319	-1.271
Resultado acumulado	-97	-520	-952	-952	-987	-1328	-1271	-1271	-1271
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo no semestre	-97	-520	-952	-952	-987	-1328	-1271	-1271	-1.271

	jul/22	ago/22	set/22	3º trim/22	out/22	nov/22	dez/22	4º trim/22	2º sem/22
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	153	173	188	514	119	53	119	291	805
(-) DESPESAS DO FUNDO	-226	-278	-106	-610	-115	-153	-97	-365	-975
Resultado	-73	-105	82	-96	4	-100	22	-74	-170
Resultado Acumulado no trimestre/semestre	-73	-178	-96	-96	-92	-192	-170	-170	-170
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo passível de distribuição no semestre	-73	-178	-96	-96	-92	-192	-170	-170	-170

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 Período de 01 de janeiro a 30 de dezembro de 2022, foi reconhecida despesa de taxa de administração no valor de R\$ 254 e o valor a pagar de R\$ 22.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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	47.250	38.094,00000000	1.240,36271933	24,02%
30/12/2022	46.551	38.094,00000000	1.222,00798813	-1,48%
CLASSE A				
CLASSE B				
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	8.426	8.200,17229458	1.027,53520625	2,39%
30/12/2022	9.020	8.200,17229458	1.099,36430381	6,99%
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%
30/12/2022	55.571	46.294,17229450	1.200,39252536	-0,19%

Rentabilidade passada não é garantia de rendimentos futuros.

13. Despesas administrativas

Despesas administrativas	2.640	% sobre o PL médio
Taxa de administração	254	0,47%
Auditoria	36	0,07%
Tributos estaduais/municipais	165	0,30%
Despesas Jurídicas	25	0,05%
Consultoria e serviços técnicos	35	0,06%
Seguros	11	0,02%
Despesas com empreendimento imobiliário	2.099	3,87%
Outras despesas	15	0,03%
Patrimônio Líquido Médio	54.259	

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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

14. Despesa com empreendimento

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo possuía despesas com os empreendimentos que somadas chegam ao valor R\$ 2.099.

15. Partes relacionadas

	2022	Partes relacionadas
Saldos em 30 de dezembro	Valores	
<u>Despesas</u>		
Taxa de administração e gestão do período	254	Fram capital DTVM S.A.
<u>Provisões</u>		
Taxa de administração a pagar	22	Fram capital DTVM S.A.
<u>Depósito</u>		
Conta corrente	785	Fram capital DTVM S.A.

16. 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. Podem ser feitas distribuições mensais, as quais são 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

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.

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

18. Demandas judiciais

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

19. 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 contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Divulgação de informações

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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

21. Incorporação

Em 30 de dezembro de 2022, conforme assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 30 de dezembro de 2022 o FII Helmer incorporou ativos e passivos do Fundo de Investimento Imobiliário Olavsén CNPJ 27.293.689/0001-46, valor do patrimônio incorporado R\$ 9.170.

A incorporação se deu da seguinte forma:

Incorporação, pelo Fundo, da totalidade de ativos, bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado, no fechamento do dia 30 de dezembro de 2022 ("Data da Incorporação"), de modo que o Fundo possua todos os bens, direitos, ativos e obrigações do Fundo Incorporado, a partir do primeiro dia útil subsequente à referida Data da Incorporação, ou seja, dia 02 de janeiro de 2023, observado que:

a) o Fundo e o Fundo Incorporado possuem políticas de investimento compatíveis, não sendo necessária a realização de alteração do regulamento do Fundo neste sentido, previamente ao evento de Incorporação;

b) a Incorporação é efetivada mediante: **(1)** a extinção do Fundo Incorporado e a transferência da totalidade de seus ativos, bens, direitos e obrigações ao Fundo, na Data da Incorporação, pelo valor contábil; e **(2)** a emissão de 8.345,398794 novas Cotas Classe A do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 1.098,762378, em razão do evento de Incorporação, para realização da substituição proporcionalmente aos direitos extintos dos cotistas do Fundo Incorporado, que passarão a ser detentores das Cotas Classe A, de acordo com suas respectivas participações;

c) o número de Cotas Classe A, emitidas pelo Fundo é equivalente ao resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo Incorporado, na Data de Incorporação, pelo valor da Cota Classe A do Fundo;

d) a partir da Data de Incorporação, (i) o Fundo sucederá o Fundo Incorporado, a título universal, em todos os seus ativos, bens, direitos e obrigações; e (ii) será vertida ao Fundo, na Data da Incorporação, a totalidade do patrimônio líquido do Fundo Incorporado;

Valores dos ativos, bens, direitos e obrigações incorporados

Conta bancos	543
Bradesco S.A.	343
SPB FRAM	200

Imóveis

DUAL MEDICAL & BUSINESS (BA) - Rua Lafaité F. dos Santos, 153 - Centro - Lauro de Freitas - BA (Empreendimento matriculado no cartório de Imóveis de Lauro de Freitas)
--

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Imóvel	Aquisição	Área útil/total	Vagas	Matrícula	2.022
Unidade 105-A	mai/19	40,29 / 101,968	1	54.864	251
Unidade 114-B	ago/20	40,706/70,076	1	54.941	198
Unidade 115-B	ago/20	41,156/70,856	1	54.942	196
Unidade 301-B	ago/20	51,717/89,137	1	54.964	240
Unidade 302-B	ago/20	47,453/81,783	1	54.965	221
Unidade 116-B	mai/19	29,66 / 70,809	1	54.943	198
Unidade 401-A	mar/18	41,43 / 104,856	1	54.890	269
Unidade 402-A	mar/18	40,12 / 101,462	1	54.891	260
Unidade 505-A	mai/19	40,29 / 101,968	1	54.902	264
Unidade 509-A	mar/18	29,58 / 75,021	1	54.906	194
Unidade 601-A	mai/19	41,43 / 104,856	1	54.908	271
Unidade 602-A	mai/19	40,12 / 101,462	1	54.909	263
Unidade 610-A	mai/19	31,52 / 79,885	1	54.917	206
Unidade 702-A	mai/19	40,12 / 101,462	1	54.919	265
Unidade 709-A	mai/19	29,58 / 75,021	1	54.926	196
Unidade 309-B	jun/21	34 / 81,783	1	54.972	221
Unidade 310-B	jun/21	35,57 / 84,710	1	54.973	228
					3.941

EDIFÍCIO RESIDENCIAL MY JOY (Empreendimento matriculado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de SP)

Imóvel	Aquisição	Área útil/total	Vagas	Matrícula	2.022
Unidade 12	jul/19	41,43 / 95,266		188550	309
Unidade 13	jul/19	41,43 / 95,266		188551	309
Unidade 21	jul/19	61,95 / 135,656		188553	473
Unidade 23	jul/19	41,43 / 95,266		188555	315
Unidade 24	jul/19	61,95 / 135,656		188556	473
Unidade 31	jul/19	61,95 / 135,656		188557	478
Unidade 33	jul/19	41,43 / 95,266		188559	319
Unidade 42	jul/19	41,43 / 95,266		188562	322
Unidade 44	jul/19	61,95 / 135,656		188564	482
Unidade 51	jul/19	61,95 / 135,656		188565	487
Unidade 103	jul/19	41,43 / 95,266		188587	328
Unidade 132	jul/19	41,43 / 95,266		188598	331
					4.626

Valores a Liquidar

Valor a receber processo 1071400-85 2022.8.26.0002

Diferimento taxa fiscalização CVM

Caução apartamentos alugados

Total Geral Incorporado

60
67
1
-8
9.170

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

22. Alterações Estatutárias

Em 30 de dezembro de 2022, conforme assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 30 de dezembro de 2022 o Fundo incorporou ativos e passivos do Fundo de Investimento Imobiliário Olavsén, CNPJ 27.293.689/0001-46 e promoveu as seguintes alterações em seu regulamento:

- a) realizar melhorias na redação do Regulamento;
- b) alterar a denominação social do Fundo para FRAM Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário;
- c) alterar a definição de Imóveis Alvo para Ativos Alvo;
- d) alterar remuneração das Cotas Classe A, de modo que, a partir da Data de Incorporação, as Cotas Classe A busquem atingir remuneração nos termos da fórmula abaixo:

$$y = x \times i$$

$$i_n = \left[0,8\% \times \left(\frac{Z_n}{Z_0} \right) \right]$$

y – Rentabilidade Cota A.

x – Preço de Emissão da Cota A.

i – Taxa de remuneração mensal da Cota A.

i_n – Taxa de remuneração mensal da Cota A no ano-base *n*.

Z_n = índice IPCA referente ao mês de novembro do ano anterior ao ano-base *n*.

Z₀ = índice IPCA referente ao mês de novembro do ano de 2022.

A taxa de remuneração mensal da Cota A, denotada como *i* na fórmula, somente será atualizada pela variação do índice IPCA, denotado como $\frac{Z_n}{Z_0}$ na fórmula, a partir do 5º dia útil de janeiro de 2024, ou a data prevista para o cálculo no regulamento, quando o índice IPCA referente ao mês-base de novembro de 2023 está disponível e publicado pelo IBGE. Na primeira atualização da taxa de remuneração mensal da Cota A, no 5º dia útil de janeiro de 2024, ou outra data prevista para o cálculo no regulamento, é multiplicada a taxa inicial de *i* = 0,8% pelo índice $\frac{Z_{\text{nov}/23}}{Z_{\text{nov}/22}}$. Na segunda atualização da taxa de remuneração, a taxa de remuneração mensal da Cota A, a partir de dezembro de 2024, será multiplicada a taxa inicial de *i* = 0,8% pelo índice $\frac{Z_{\text{nov}/24}}{Z_{\text{nov}/23}}$, e, assim, sucessivamente.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

e) estabelecer que as Cotas Classe A (Consideradas Sênior) tem prioridade de pagamentos em relação às Cotas Classe B (consideradas Subordinadas às Cotas Sêniors), no que tange às distribuições de resultados decorrentes das receitas de quaisquer operações relacionadas aos Ativos-Alvo, ou seja, não incluídas receitas decorrentes de alienação dos referidos ativos. A remuneração das Cotas Classe A é limitada à remuneração constante da fórmula acima (“Meta Alvo de Remuneração”), sendo que os rendimentos adicionais mensais, apurados até o 7º Dia Útil do mês subsequente, são entregues às Cotas Classe B na mesma data de distribuição de resultados mensais para as cotas Classe A, assim considerada até o 15º Dia Útil do mesmo mês subsequente à apuração, respeitado o intervalo de 5 (cinco) dias úteis entre a apuração e a efetiva distribuição;

f) estabelecer que, em caso de alienação dos Ativos-Alvo do Fundo, o produto líquido da transação é distribuído entre os cotistas Classe A e Classe B, respeitando a subordinação entre as classes, cabendo aos cotistas detentores de Cotas Classe A o montante relativo ao retorno do custo de aquisição do ativo pelo Fundo, proporcional ao percentual da Classe A em relação à todas as cotas e, assim, distribuído a título exclusivamente de amortização, podendo ainda, aos cotistas detentores de Cotas Classe B, ser distribuído o restante dos valores relativos à alienação, incluindo eventual ganho de capital decorrente da operação de desinvestimento e a amortização respectiva. Os valores cabíveis à Classe A e à Classe B, nessa hipótese, serão apurados até o 7º (sétimo) Dia Útil imediatamente subsequente à data de recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo entregues aos cotistas até o 15º Dia Útil do mês subsequente à apuração, respeitado o intervalo de 5 (cinco) dias úteis entre a apuração e a efetiva distribuição; e

g) alterar a remuneração devida à Administradora para 1% (um por cento) a.a., mantendo o mínimo anteriormente já estabelecido de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

23. 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 MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente 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 Contábeis

Período de 01 janeiro a 30 de dezembro de 2022 (data da incorporação do Fundo)

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou 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 fundos. A nova resolução entrará em vigor a partir de 2 de outubro de 2023 e revogará a Instrução nº CVM 356 na mesma data. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma deverão adaptar-se integralmente às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os efeitos da nova regulamentação sobre os Fundos administrados estão sendo avaliados pela Administração.

24. Operações com Derivativos

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

25. Eventos Subsequentes

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

Diretora e contador do Fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

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

* * *