

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

At.: Sra. Ana Lucia Pereira

Superintendencia de Listagem e Supervisão de Emissores

C/C: CVM – Comissão de Valores Mobiliários

Sr. Bruno de Freitas Gomes - Superintendência de Supervisão de Securitização

Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga - Gerência de Supervisão de Securitização

Ref.: Comunicado ao Mercado – Solicitação de Esclarecimentos – Ofício nº 296/2024 SLS

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer a atividade profissional de administração de carteiras, estando legalmente representada nos termos de seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 40.944.707/0001-70 ("Fundo"), vem por meio do presente comunicado, apresentar os esclarecimentos requeridos pela B3.

Em 17 de abril de 2024, a Administradora recebeu o Ofício nº 296/2024 SLS, solicitando o que segue:

"Tendo em vista a Abstenção de Opinião apresentada pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes nas Demonstrações Financeiras do Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 28/03/2024, solicitamos informar os motivos que levaram à Abstenção de Opinião, bem como as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a questão, bem como o cronograma de implantação dessas medidas."

Considerando o acima exposto, e em atendimento ao quanto solicitado, a Administradora esclarece que a razão da modificação do parecer da UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes ("UHY") sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, se deu pelos seguintes motivos:

- (a) a matrícula do Imóvel Curitiba-PR não possui o registro da transferência da sua propriedade do antigo proprietário para o Fundo;
- (b) o imóvel registrado sob a matrícula de nº 177.293 perante o CRI de Betim-MG ("Imóvel Betim-MG"), não possui o registro da transferência da sua propriedade do antigo proprietário para o Fundo; e

(c) o imóvel registrado sob a matrícula de nº 153.504 perante o Cartório de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba-PR ("Imóvel Curitiba-PR"), encontra-se na data-base de 31 de dezembro de 2023, inicialmente, superavaliado em aproximadamente R\$ 25.550.000,00 (vinte e cinco milhões e quinhentos e cinquenta mil) quando comparado ao valor justo constante do laudo de avaliação do referido imóvel utilizado para o período em referência.

Considerando os motivos para a abstenção mencionados no parágrafo acima, a instituição Administradora passa a esclarecer as medidas a serem adotadas, assim como o cronograma de implantação para a resolução destas:

(i) Com relação ao item "a" acima, e tendo em vista que o Imóvel Curitiba-PR possui ônus gravado em sua matrícula, a Gestora do Fundo está adotando as medidas necessárias para avançar nas tratativas relacionadas a obtenção da anuência credor fiduciário, e estima concluir esta etapa no prazo de 6 (seis) meses contados da data deste comunicado;

(ii) Com relação ao item "b" acima, e tendo em vista que o Imóvel de Betim-MG não possui qualquer ônus gravado em sua matrícula, envidará os melhores esforços para requerer o registro perante o CRI de Betim-MG para concluir a transferência da propriedade do referido imóvel do antigo proprietário para o Fundo, e estima concluir este procedimento no prazo de 2 (dois) meses contados da data deste comunicado; e

(iii) Com relação ao item "c" mencionado no parágrafo acima, a instituição Administradora está em contato com a UHY bem como o avaliador responsável pela elaboração do laudo de avaliação do referido imóvel, revisitando as premissas adotadas, buscando endereçar eventuais dúvidas dos auditores que não foram concluídas ao tempo do prazo para divulgação das demonstrações financeiras, e que serão tratadas, conforme aplicáveis, em uma possível reemissão do parecer das referidas demonstrações financeiras. Ultrapassadas as medidas a serem adotadas, a instituição Administradora estima concluir esta etapa em 1 (um) mês contados da data deste comunicado.

Por fim, a Instituição Administradora reafirma o seu compromisso fiduciário perante os investidores do Fundo e ao mercado, garantindo a regular execução de auditorias independentes anuais em seus fundos e a total transparência nos procedimentos.

Colocamo-nos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 06 de maio de 2024.

Ariana Renata Pavan

Victor Hideki Obara

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.