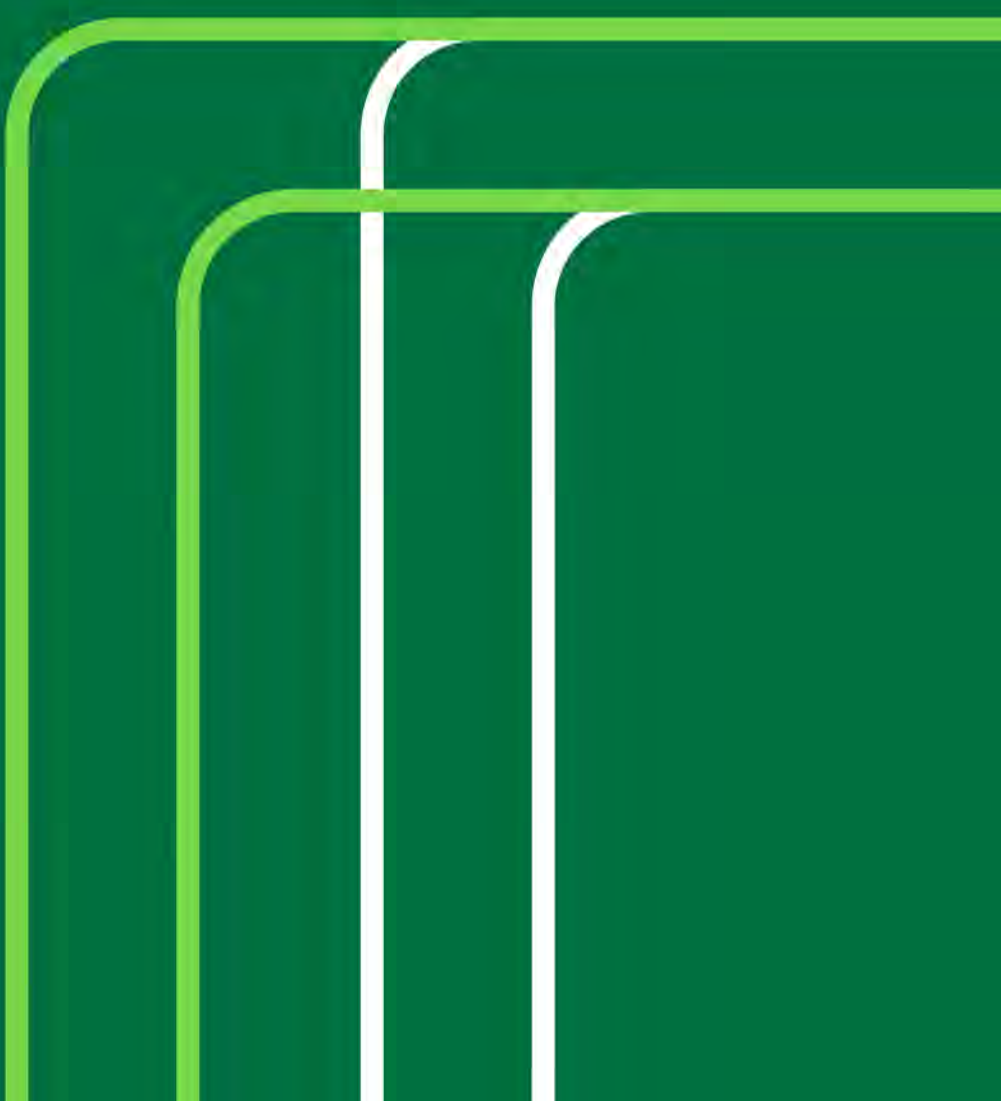


Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 40.944.707/0001-70

Demonstrações financeiras exercício findo

Em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório do
auditor independente

Em 31 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas	9



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fram Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de opinião

Conforme apresentado em nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos no Imóvel em Curitiba - PR - matrícula 149141, denominado "Imóvel Curitiba", no montante de R\$ 38.429 mil, equivalente a 78,20% do seu patrimônio líquido, cujo valor justo foi atualizado mediante laudo de avaliação. Até a emissão desse relatório, não obtivemos o respectivo Registro Geral de Imóveis atualizado em favor do Fundo. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para que pudéssemos concluir sobre a propriedade, mensuração do seu valor justo e resultados aferidos, bem como determinar a necessidade de eventuais ajustes nas demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

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



Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 suas operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

Balanco Patrimonial de 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

			31 de dezembro 2025				31 de dezembro 2024							31 de dezembro 2025				31 de dezembro 2024			
Ativo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL						
Circulante								Circulante								88	0,18	93	0,14		
Caixa e equivalentes de caixa			4	1.046	2,13	2.005	3,20	Taxa de administração				24	0,05	24	0,04						
Bancos				1.046	2,13	360	0,57	Taxa de gestão				41	0,08	46	0,07						
								Auditoria				15	0,03	15	0,02						
								Depósito caução - Imóveis alugados				8	0,02	8	0,01						
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez																					
Letras Financeiras do Tesouro - LFT				-	-	1.645	2,63														
				-	-	1.645	2,63														
Título de Renda Fixa																					
Cotas Fundos de Investimento				2.321	4,72	-	-														
				2.321	4,72	-	-														
Outros Valores e Bens																					
Diferimento CVM				637	1,30	258	0,40														
Devedores diversos				9	0,02	9	-														
				628	1,28	249	0,40														
Não circulante								Patrimônio Líquido								49.139	100,00	62.628	100,00		
Propriedades para investimento			6	45.223	92,03	60.458	96,54	Cotas integralizadas	Cotas	54.640		45.386	92,36	53.270	85,06						
				45.223	92,03	60.458	96,54	Resultado do período				3.753	7,64	9.358	14,94						
Total do Ativo								Total do passivo e patrimônio líquido								49.227	100,18	62.721	100,14		

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

FRAM CAPITAL HELMER - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/001-70

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

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

(Em milhares de Reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Resultado com imóvel	8.036	(3.352)
Receita de aluguel/locação	3.840	2.971
Lucro na venda de imóvel	7.426	45
Ajuste a valor justos	(3.291)	(6.368)
Outras receitas	61	-
Resultado de aplicações financeiras	168	40
Operações compromissadas	168	40
Resultado com títulos e valores mobiliários	70	56
Cotas de fundo de renda fixa	70	-
Títulos de renda fixa	-	56
Outras Receitas/Despesas administrativas	(4.263)	(2.482)
Taxa de administração	(290)	(526)
Taxa de gestão	(493)	(227)
Despesas de Auditoria	(15)	(15)
Tributos estaduais/municipais	(1.085)	(813)
Serviços jurídicos	(235)	(158)
Outros serviços técnicos	(453)	(104)
Cartórios e registros	-	(1)
Despesas com seguro	(47)	(68)
Despesas com empreendimento imobiliário	(650)	(469)
Serviços de consultoria	(65)	(28)
Despesas com intermediação / comissão venda de imóvel	(95)	(46)
Taxa CVM/ANBIMA/B3	(34)	(37)
Outras Receitas/Despesas administrativas	(801)	10
Resultado do exercício	4.011	(5.738)

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

FRAM CAPITAL HELMER - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.707/001-70

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

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

(Em milhares de Reais)

	Integralização de cotas	Variação no resgate de cotas	Resultado do Período	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	54.064	-	15.351	69.415
Amortização	(1.049)	-	-	(1.049)
Resultado do período	-	-	(5.738)	(5.738)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	53.015	-	9.613	62.628
Amortização	(17.500)	-	-	(17.500)
Resultado do período	-	-	4.011	4.011
Saldos em 31 de dezembro de 2025	35.515	-	13.624	49.139

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

FRAM CAPITAL HELMER - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.707/001-70**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(290)	(555)
Pagamento de taxa de gestão	(498)	(181)
Taxa CVM / Anbima / Bolsas B3	(34)	(37)
Serviços jurídicos	(237)	(158)
Auditoria	(15)	(15)
Despesas com empreendimento imobiliário	(650)	(469)
Pagamento de IPTU	(1.085)	(172)
Pagamento de tributos	-	(641)
Pagamento de Consultoria	(65)	(29)
Seguro	(47)	(68)
Outras despesas	(813)	(20)
Intermediação / Comissão venda de imóvel	(95)	(46)
Outros serviços técnicos	(453)	(104)
Caixa líquido das atividades operacionais	(4.282)	(2.495)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguel	3.840	2.971
Venda de Imóvel	19.005	728
Outros valores recebidos	61	-
Venda de LFT	-	1.236
Compra - Operações compromissadas	(439.572)	(133.183)
Venda - Operações comprissadas	439.740	133.222
Compra cota Fundos de Investimentos	(2.611)	-
Venda cota Fundos de Investimentos	360	-
Caixa líquido das atividades de investimento	20.823	4.974
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização	(17.500)	(1.049)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.500)	(1.049)
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(959)	1.430
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	2.005	575
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	1.046	2.005

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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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.

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

OSLO 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 detém a propriedade fiduciária dos bens imóveis do Fundo, nos termos da Instrução CVM 175/22.

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.

O Fundo se enquadrar no artigo previsto acima, portanto, 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).

Ao aplicar no Fundo, os cotistas ficam 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, regulamentado pela Instrução nº 175/22 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 31 de dezembro de 2025 e estão sendo apresentadas de forma comparativa com o exercício anterior. A moeda utilizada é o Real brasileiro.

As demonstrações contábeis foram aprovadas em 31 de março de 2026

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(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.

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 são 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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.

g) Passivo contingente

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas 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 financeiras.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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.

	2025	2024
Conta corrente - Oslo DTVM S.A.	984	3
Conta corrente - Banco Bradesco S.A.	62	357
Aplicações em operações compromissadas - LFT	-	1.645
	1.046	2.005

5. Título de Renda Fixa

O fundo em 31 de dezembro de 2025 mantinha o montante de R\$2.321 em renda fixa, cota de fundo de investimento, Oslo Soberano FIF.

6. 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.

I. Em 15 de outubro de 2024, foi averbado o cancelamento da alienação fiduciária anteriormente existente e constituída em favor do **BANCO BTG PACTUAL S.A** (matrícula em anexo).; e

II. Em 27 de março de 2025, foi impetrado o Mandado de Segurança anexo, registrado sob o nº 0002637-17.2025.8.16.0004, que tem por objetivo discutir a não incidência do ITBI por ocasião da iminente transferência da propriedade fiduciária do imóvel ao FII. Subsidiariamente, e caso o juízo entenda que o pedido é improcedente, foi requerido no mesmo mandado, que o valor para a base de cálculo do ITBI seja aquele pactuado entre partes.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel acima descrito está alugado, formalizado através de Contratos de Locação.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

Em 31 de dezembro de 2025, 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
31 de dezembro de 2025						
Saldo anterior	32.500	-	-	340	5.309	38.149
Ajuste a valor justo - laudo	38.149	-	-	-	280	38.429
31 de dezembro de 2024						
Saldo anterior	32.500	-	-	340	11.660	44.500
Ajuste a valor justo - Laudo	44.500	-	-	-	-6.351	38.149

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 16 de dezembro de 2025 o referido imóvel foi vendido estava assim registrado:

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

Descrição	Valor Custo inicial	Benfeitoria	Ajuste a valor justo - laudo	valor venda	lucro na venda	Valor final
16 de dezembro de 2025						
Saldo anterior	11.000	400	-	18.500	7.100	0

Descrição	Valor Custo inicial	ITBI a pagar	Correção das parcelas	Benfeitoria	Ajuste a valor justo - laudo	Valor final
31 de dezembro de 2024						
Saldo anterior	11.000	-	-	400	3.692	15.092
Ajuste a valor justo - laudo	15.092	-	-	-	-49	15.043

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

Cumpramos destacar que este é um Fundo que possui 1 imóvel 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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas.

No imóvel, 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.

Em 30 de dezembro de 2022, conforme assembleia extraordinária de cotistas, o Fram Capital Helmer FII incorporou o imóveis para venda. Em 31 de dezembro de 2025 os imóveis estão assim registrados:

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

Imóvel	Aquisição	Área útil/total	Vagas	Matrícula	Valores em 31.12.2025
Unidade 105-A	mai/19	40,29 / 101,968	1	54864	246
Unidade 401-A	mar/18	41,43 / 104,856	1	54890	252
Unidade 402-A	mar/18	40,12 / 101,462	1	54891	245
Unidade 505-A	mai/19	40,29 / 101,968	1	54902	246
Unidade 509-A	mar/18	29,58 / 75,021	1	54906	189
Unidade 601-A	mai/19	41,43 / 104,856	1	54908	252
Unidade 602-A	mai/19	40,12 / 101,462	1	54909	245
Unidade 610-A	mai/19	31,52 / 79,885	1	54971	200
Unidade 702-A	mai/19	40,12 / 101,462	1	54919	245
Unidade 709-A	mai/19	29,58 / 75,021	1	54926	189
Unidade 114-B	ago/20	40,706/ 70,076	1	54941	188
Unidade 115-B	ago/20	41,156/ 70,856	1	54942	190
Unidade 116-B	mai/19	29,66 / 70,809	1	54943	189
Unidade 309-B	jun/21	34 / 81,783	1	54972	214
Unidade 310-B	jun/21	35,57 /	1	54973	220

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

84,71

3.310

EDIFÍCIO RESIDENCIAL MY JOY (Rua Francisco Tapajós 359
Empreendimento matriculado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de SP)

Imóvel	Aquisição	Área útil/total	Vagas	Matrícula	Valores em 31.12.2025
Unidade 12	jul/19	41,43 / 95,266	1	188550	340
Unidade 21	jul/19	61,95 / 135,656	1	188553	489
Unidade 24	jul/19	61,95 / 135,656	1	188556	489
Unidade 33	jul/19	41,43 / 95,266	1	188559	340
Unidade 42	jul/19	41,43 / 95,266	1	188562	340
Unidade 44	jul/19	61,95 / 135,656	1	188564	489
Unidade 103	jul/19	41,43 / 95,266	1	188587	340
Unidade 132	jul/19	41,43 / 95,266	1	188598	340
Unidade 13	jul/19	41,43 / 95,266	1	188551	317
					3.484

Laudos de Avaliação a valor justo

Em novembro de 2025, a Compass Avaliações Imobiliárias, que 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. 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 Curitiba - PR, acima, estabelecendo um valor de R\$ 38.429 em 2025 (R\$ 38.149 em 2024) 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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)
ABNT 14653.

- b) Imóveis situado na cidade de Bahia - BA, acima, estabelecendo um valor de R\$ 3.310 em 2025 (R\$ 3.522 em 2024). A metodologia utilizada foi a de “Comparativo de Dados de Mercado”, com base nas normas da ABNT 14653.
- c) Imóveis situado na cidade de São - SP, acima, estabelecendo um valor de R\$ 3.167 em 2025 (R\$ 3.744 em 2024). A metodologia utilizada foi a de “Comparativo de Dados de Mercado”, com base nas normas da ABNT 14653.

7. Aquisição de imóveis a pagar

Na data de 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possuía valores a pagar pela compra dos imóveis adquiridos, cujos valores foram totalmente liquidados.

8. 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.

A aplicação em Cotas deste Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico - o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio;

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

(iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

II. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem a Administradora responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das Cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

III. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

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 podem 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.

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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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.

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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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 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 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.

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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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 pode 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.

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 ocorre 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, 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 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.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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 é 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 poderão 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.

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 pode 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.

9. Emissão e amortização de Cotas

As Cotas do Fundo são representadas por duas Subclasses 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

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

Cotas Subclasse A, buscam atingir uma remuneração equivalente a 8% (oito 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 é incorporado ao Valor Nominal das cotas ou seu saldo, conforme aplicável ("Valor Nominal Atualizado"). FRAM Capital Helmer Fundo de Investimento Imobiliário.

As Cotas Subclasse A (Consideradas Sênior) tem prioridade de pagamentos em relação às Cotas Subclasse B (consideradas Subordinadas às Cotas Sênior). A remuneração das Cotas Subclasse A, é limitada ao Benchmark, sendo que os rendimentos adicionais remanescerão 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 composição do patrimônio do Fundo, as primeiras emissões de cada uma das subclasses de cotas foram realizadas, conforme a seguir: (i) a 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A ("Primeira Emissão Subclasse A") até 30.000 (trinta mil) de cotas ("Cotas Subclasse A"), ao preço unitário de emissão de R\$ 1000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo um montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta de Cotas Subclasse A"), que foram distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução 476") e (ii) a 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse B ("Primeira Emissão Subclasse B") até 40.000 (quarenta mil) de cotas ("Cotas Subclasse B"), ao preço FRAM Capital Helmer Multiativos Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário 16 INFORMAÇÃO INTERNA - INTERNAL INFORMATION unitário de emissão de R\$ 1000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão Subclasse B"), perfazendo um montante total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta de Cotas Subclasse B"), que serão distribuídas nos termos 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.

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).

Em 31 de dezembro de 2025 o fundo possuía R\$ 54.639 em 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. Em 31 de dezembro de 2025 foi amortizado R\$ 17.500 da a classe de cotas "B".

Integralização

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo possuía 38.094 de cotas da subclasse "A", num montante de

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

R\$ 32.844 (trinta e dois milhões e oitocentos e quarenta e quatro mil); E possuía 16.545,57578128 cotas da subclasse "B", num montante de R\$ 16.295 (desesseis milhões e duzentos e noventa e cinco mil).

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo possuía 38.094 de cotas da subclasse "A", num montante de R\$ 38.080 (trinta e oito milhões e oitenta mil); E possuía 16.545,57578128 cotas da subclasse "B", num montante de R\$ 15.190 (quize milhões e cento e noventa mil).

Em 31 de dezembro de 2021 já haviam sido integralizadas, da primeira emissão de cotas do Fundo, 38.094 de cotas da sobclasse "A" e 8.200,17229458 cotas da subclasse "B". Em 30 de dezembro de 2022 foi integralizado 8.345,40348670 cotas da subclasse "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.

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.

	QTDE NA EMISSÃO DE COTAS	INCORPORAÇÃO OLVSEN	QTDE DE COTAS APÓS A INCORPORAÇÃO
Cota A	38.094,00000000	-	38.094,00000000
Cota B	8.200,17229458	8.345,40348670	16.545,57578128
Total	46.294,17229458	8.345,40348670	54.639,57578128

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido Atual do Fundo, em 31.12.2024, é de R\$ 49.138 (R\$ 69.027 em 2024) está dividido por 54.639,57578128 cotas (54.639,57578128 em 2024), sendo 38.094 cotas de série A (38.094 em 2024) e 16.545,57578128 de série B (16.545,57578128 em 2024), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R\$ 984,83791893 de série A (R\$ 1.259,49516486 em 2024),. R\$ 862,17610516 de classe B (R\$ 1.272,14046572 em 2024) A emissão total autorizada é de R\$ 50.000. As cotas podem ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apresentou resultado positivo de R\$ 4.011 (resultado negativo de R\$ -5.738 em 2024).

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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 houve distribuição de rendimentos. O Fundo pode também realizar amortizações mediante deliberações em assembleia.

Até 31 de dezembro de 2025 e 2024 houveram os seguintes resultados positivos de caixa, no entanto não ocorreu distribuição.

	1º sem/25	2º sem/25	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	2.068	9.290	11.358
(-) DESPESAS DO FUNDO	-1.486	-2.740	-4.226
resultado trimestre	582	6.550	7.132
Resultado acumulado	582	6.550	7.132
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	0	0	0
Saldo no semestre	582	6.550	7.132

	1º sem/24	2º sem/24	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	1.346	1.535	2.881
(-) DESPESAS DO FUNDO	-1.199	-1.280	-2.479
resultado trimestre	147	255	402
Resultado acumulado	147	255	402
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	0	0	0
Saldo no semestre	147	255	402

"Adicionalmente, destaca-se que, no período, o Fundo realizou pagamentos relacionados à amortização de cotas e à remuneração da estrutura de cotas, os quais não se confundem com a distribuição de resultado, por possuírem natureza de devolução de capital e/ou remuneração econômica contratual.

Tais pagamentos consumiram parte relevante do caixa disponível, motivo pelo qual parcela do lucro caixa auferido no período não foi distribuída aos cotistas, permanecendo registrada como rendimentos a distribuir".

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

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 tem a remuneração anual fixa equivalente de 1% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração"). A Administradora de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir temporariamente a Taxa de Administração.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida a despesa de taxa de administração no valor de R\$ 290 (R\$ 526 em 2024) e o valor a pagar de R\$ 24 (R\$ 24 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida a despesa de taxa de gestão no valor de R\$ 493 (R\$ 227 em 2024) e o valor a pagar de R\$ 41 (R\$ 46 em 2024).

12. Rentabilidade

COTA A

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
1/2025	41.550	1088,85114217	-0,2417	-0,2417
2/2025	41.514	1090,35271828	0,1379	-0,1038
3/2025	41.581	1088,66712711	-0,1546	-0,2584
4/2025	41.389	1085,09640442	-0,3280	-0,5864
5/2025	43.942	1080,02087705	-0,4677	-1,0542
6/2025	41.030	1072,95258148	-0,6545	-1,7086
7/2025	40.285	800,00882947	-25,4386	-27,1472
8/2025	30.210	783,85895863	-2,0187	-29,1659
9/2025	29.799	778,04405628	-0,7418	-29,9077
10/2025	29.536	770,14451200	-1,0153	-30,9230
11/2025	29.105	754,23960230	-2,0652	-32,9882
12/2025	30.626	862,17610516	14,3106	-18,6776

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

COTA B

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
1/2025	21.141	1.283,30378409	0,8775	0,8775
2/2025	21.326	1.294,58445346	0,8790	1,7566
3/2025	21.514	1.305,95450322	0,8783	2,6348
4/2025	22.402	1.360,62134722	4,1860	6,8208
5/2025	21.926	1.328,99506192	-2,3244	4,4964
6/2025	22.085	1.340,66733266	0,8783	5,3747
7/2025	22.697	1.958,29386468	46,0686	51,4433
8/2025	32.544	1.975,64279189	0,8859	52,3292
9/2025	32.841	1.994,13176587	0,9358	53,2650
10/2025	33.110	2.008,18841116	0,7049	53,9699
11/2025	33.403	2.029,56902642	1,0647	55,0346
12/2025	27.614	984,83791893	-51,4755	3,5591

Rentabilidade passada não é garantia de rendimentos futuros.

13. Encargos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, além das despesas de administração, o Fundo possui outras despesas administrativas elencadas abaixo:

	Saldo em 31/12/2025	% do PL médio	Saldo em 31/12/2024	% do PL médio
DESPESAS	-4.263	-7,33	-2.482	-3,59
Taxa de administração	-290	-0,5	-526	-0,76
Taxa de gestão	-493	-0,85	-227	-0,33
Despesas de Auditoria	-15	-0,03	-15	-0,02
Tributos estaduais/municipais	-1.085	-1,86	-813	-1,17
Serviços jurídicos	-235	-0,4	-158	-0,23
Outros serviços técnicos	-453	-0,78	-104	-0,15
Cartórios e registros	-	-	-1	-
Despesas com seguro	-47	-0,08	-68	-0,1
Despesas com empreendimento imobiliário	-650	-1,12	-469	-0,68
Serviços de consultoria	-65	-0,11	-28	-0,04

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

Despesas com intermediação / comissão venda de imóvel	-95	-0,16	-	-
Taxa CVM/ANBIMA/B3	-34	-0,06	-37	-0,05
Outras Receitas/Despesas administrativas	-801	-1,38	-46	0,07
Patrimônio Líquido médio	58.240		69.206	

14. Partes relacionadas

Despesas e Exigibilidades com parte relacionada

Em 31 de dezembro de 2025	Despesas	Exigibilidades	Instituição
Administração	290	24	Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão	493	41	Fram Capital Gestão de Ativos Ltda

Em 31 de dezembro de 2024	Despesas	Exigibilidades	Instituição
Administração	526	24	Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão	227	46	Fram Capital Gestão de Ativos Ltda

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. 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
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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(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.

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 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, UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes, pelo exame das demonstrações contábeis 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. Alteração estatutárias

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreu alterações estatutárias.

FRAM CAPITAL HELMER MULTIATIVOS RENDA PREFERENCIAL 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 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - exceto valor unitário da cota)

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução, que entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023. Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

22. Operações com Derivativos

O Fundo só pode realizar operações com derivativos com o objetivo de proteção de suas posições. Nos exercícios findos de 2025 e 2024 o fundo não realizou operações com derivativos.

23. 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.

* * *

Ariana Renata Pavan Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9
Contador responsável