
SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 32.065.718/0001-52

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar

Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004

Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

FATORES DE RISCO

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

i. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição Referente à Oferta

Caso não seja subscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à oferta até o final do prazo de subscrição da oferta, a oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de Cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do § 2º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472.

ii. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas referente à oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo

iii. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo. Além disso, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da

oferta de Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada.

Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas, os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de Cotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iv. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

v. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

vi. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Cotista. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

vii. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos Alvo

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários que integram os Ativos Alvo do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

viii. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição exclusiva do Imóvel, de acordo com a sua política de investimento, e, portanto, gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação, locação, arrendamento ou usufruto oneroso do Imóvel.

ix. Risco de Crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados no Imóvel, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os investimentos do Fundo estiverem no Imóvel, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito, pelo não pagamento, por parte dos compradores, locatários, arrendatários ou usufrutuários dos bens e direitos.

O ativo integrante do patrimônio do Fundo está sujeito à capacidade do seu emissor em honrar os compromissos de pagamento de suas dívidas. Ocorrências que possam afetar a conjuntura financeira do emissor, de tal maneira que comprometa a sua capacidade de honrar suas dívidas, bem como o pagamento de juros e o pagamento do principal, podem acarretar impactos significativos em termos de liquidez do ativo.

x. Risco de Desapropriação

Nos termos do que dispõe o sistema legal brasileiro, o Imóvel integrante da carteira do Fundo poderá ser desapropriado por necessidade pública, utilidade pública ou interesse social pelo Governo Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

xi. Risco das Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em bens imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

xii. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

xiii. Risco de Mercado

O Imóvel que compõe a carteira do Fundo está sujeito a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

xiv. Riscos de Desvalorização do Imóvel em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de recursos decorrentes de eventual locação do Imóvel pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade de assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor do Imóvel e a capacidade em gerar resultados ao Fundo e este aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros imóveis concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores, locatários, arrendatários e usufrutuários das unidades imobiliárias ofertadas.

xv. Risco de Rescisão de Contratos atípicos de locação e Revisão do Aluguel

A rescisão do contrato de locação pelos locatários, de modo antecipado, causando a devolução do imóvel objeto do referido contrato.

Mesmo que conste no contrato, sobre o dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, o locatário poderá, eventualmente, questionar o montante da indenização.

Neste sentido, há a possibilidade de o valor previamente estipulado não ser honrado.

A revisão do valor do aluguel, ponderando que tal valor não foi estabelecido de modo consoante com as condições de mercado de locação e, consequentemente, dando luz à não subordinação das condições previstas no artigo 19 da Lei de nº 8.245/91.

xvi. Risco Tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xvii. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

xviii. Risco Relacionado à Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram

controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo em diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em Cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Assim como, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

xix. Risco Relacionado a Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das Cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

xx. Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas poderão resultar em perdas para os Cotistas.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.

Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as Cotas do Fundo em questão. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

xxi. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em Cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais.

Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

xxii. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora

Conforme dispõe o Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A Distribuidora contratada para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é a mesma pessoa jurídica da Administradora. Deste modo, não é possível assegurar que a prestação de serviços acima prevista não caracterizará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.