

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

**Grant Thornton Auditores
Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de março de 2020 (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de março de 2020 (data de início das operações do Fundo) à 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo é destinado a investidores qualificados e conforme apresentado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía R\$ 41.800 mil, o equivalente a 102,61% de seu Patrimônio Líquido, investido em debêntures de emissão privada. Em nosso julgamento, consideramos a valorização e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise do instrumento particular de emissão privada das debêntures; **(iii)** verificação da documentação que evidencia a vinculação da garantia a debênture; **(iv)** validação da metodologia e mensuração do cálculo do valor de recuperação do ativo com base em garantia existente; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Ilíquidez

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, quanto ao fato do Fundo possuir garantias atreladas aos investimentos que não possuem cotação em bolsa ou liquidez, sendo o valor justo dos mesmos obtido por meio de modelos matemáticos e premissas de negócio e econômicas. Dessa forma, o valor de tais investimentos poderá vir a ser significativamente diferente quando da sua efetiva realização financeira, com o consequente impacto nas cotas do Fundo. Adicionalmente, o fundo não possui liquidez em ativos para fazer frente às suas obrigações. Subsequentemente a data base, foi realizado aporte de capital para que o Fundo realizasse o pagamento de suas obrigações. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

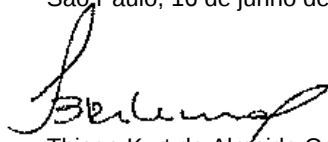
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de junho de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

ATIVO	2020	
Circulante	41.800	% sobre PL
Ativos Financeiros	41.800	100,61
De natureza imobiliária	41.800	100,61
Debentures - SPE	84.195	202,65
(-) Provisão para perdas	(42.395)	(102,04)
TOTAL DO ATIVO	41.800	100,61
PASSIVO		
Circulante	253	1
Taxa de administração	214	0,52
Demais valores a pagar	39	0,09
TOTAL DO PASSIVO	253	1
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas subordinadas	84.395	203
Cotas integralizadas	84.395	203,13
Lucro / Prejuízo acumulado	(42.848)	(103,13)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	41.547	100
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	41.800	100,61

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

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração do resultado do período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	06/03/220 a 31/12/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Debentures - SPE	(42.395)
Receita de juros	-
Ajuste ao valor justo	(42.395)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	(42.395)
Outras receitas e despesas	
Despesas com taxa de administração	(335)
Despesas com taxa CVM	(4)
Despesas com taxa Cetip	(6)
Despesas com Seguros	(40)
Despesas com Escrituração	(15)
Despesas com honorários advocatícios	(20)
Outras receitas e despesas	(33)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	(453)
Resultado líquido do período	(42.848)

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

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Reservas	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	84.395	-	-	-	84.395
Resultado líquido do período	-	-	-	(42.848)	(42.848)
Em 31 de dezembro de 2020	84.395	-	-	(42.848)	41.547

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

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa

Método indireto do período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	06/03/2020 a 31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	-42.848
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo de mercado	42.395
Taxa de administração e performance não liquidadas	214
Outros valores a pagar não liquidado	39
(=) Resultado líquido ajustado	(200)
Compra/Venda Debêntures	(84.195)
Caixa líquido das atividades operacionais	(84.395)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	84.395
Caixa líquido das atividades de financiamento	84.395
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

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

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário, iniciou suas atividades em 06 de março de 2020. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 25 de outubro de 2018 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 06 de março de 2020.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários no imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34 A, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.427, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel"), mediante a exploração de tal bem, por meio de venda, locação, arrendamento ou usufruto oneroso, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como a legislação e regulamentação vigentes. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais ou quaisquer outros ativos relacionados ao setor imobiliário que não o Imóvel.

Considerando que o imóvel se encontra atualmente alienado fiduciariamente em garantia das Debêntures FRSN11, será também permitida a realização de quaisquer operações que impliquem na transferência das Debêntures FRSN11 para a carteira do Fundo.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos Artigos 9-B e 9-C da Instrução CVM nº 539, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimentos, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Pelo fato de as operações do Fundo terem iniciado em 06 de março de 2020, não há informação de exercícios anteriores para fins de comparação.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 16/06/2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

c. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

d. Apuração de valor justo

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM no 516/11.

No período de 06 de março a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou quaisquer transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

e. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Debêntures - SPE – Valor justo – nível 3

	31/12/2020	
	Qtd.	Valor
Fundo de Renda Fixa		
Debêntures – SPE São Francisco	841.955	84.195
Provisão para perdas	-	(42.395)
Total	<u>841.955</u>	<u>41.800</u>

b) Imóvel em garantia

As debêntures possuem como garantia fiduciária o imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34 A, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.427, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel") se encontra atualmente alienado fiduciariamente em garantia das Debêntures FRSN11.

Pelo fato de o imóvel ainda não ter sido dado em pagamento para o fundo, a precificação desse ativo levou em consideração, além do laudo atualizado do imóvel em garantia, todas as despesas (vencidas e de vencimento futuro) para que essa dação fosse consolidada, tais como ITBI, IPTU, entre outras. Registrando o montante de \$42.395 na rubrica "Provisão para perdas".

Em 31 de dezembro de 2020 a Debêntures encontra-se vencida e marcado pelo seu valor de vencimento.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5 Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

6 Emissões, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas que correspondem às frações ideais de seu patrimônio e terão a forma escritural e nominativa.

O Fundo emitirá até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

As ofertas de Cotas do Fundo poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, com ou sem dispensa de registro perante a CVM e/ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- i. Valor unitário de emissão de R\$ 100 (Cem Reais) na data da 1ª emissão de Cotas;
- ii. Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e
- iii. Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

O pagamento das amortizações das cotas do Fundo poderá ser realizado em moeda corrente nacional e/ou em ativos. Na hipótese de pagamento em ativos, caberá aos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas ou ao Gestor, conforme o caso, definir qual(is) ativo(s) integrante(s) da carteira do Fundo será(ão) utilizado(s) para fins de Amortização, sendo certo que cada cotista fará jus ao recebimento de uma fração do(s) ativo(s) escolhido(s), proporcional a sua respectiva participação no patrimônio do Fundo, deduzidas as despesas aplicáveis.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

As datas, as quantidades e os valores de emissão de cotas no exercício estão descritos na tabela abaixo:

Data de integralização	Quantidade	Valor de emissão
06/03/2020	843.954,56	84.395

As datas e os respectivos valores de amortização ocorridos no período estão descritas na tabela abaixo:

Data de amortização	Valor de amortização
13/07/2020	28.383

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2020 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade				
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota inicial - R\$	Valor da cota final - R\$(*)	Rentabilidade % (*)
				Acumulada (%)
12/2020	41.958	100,00	49,23	-50,77

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do período.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, salvo o disposto com relação à Reserva de Contingência.

No período de 06 de março de 2020 (data do início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2020 não houve distribuição de rendimentos.

10 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela CM Capital Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela Trek Investimentos Ltda.

Os serviços de distribuição de cotas do Fundo são realizados pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11 Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração o Fundo pagará um percentual sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, correspondente a:

Faixa de Patrimônio Líquido (PL) – R\$	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 – 100.000	0,20%
100.001 - 200.000	0,18%
200.001 – 500.000	0,15%
500.001 – 1.000.000	0,10%
1.000.001 ou maior	0,05%

Deverá ser respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 10, que será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da cotização do Fundo.

A taxa de administração será calculada à base de 1/252 sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Gestora fará jus a remuneração mensal de R\$ 25, corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da cotização do Fundo.

Adicionalmente, será devida pelo Fundo à Administradora a taxa única e extraordinária no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização de Cotas.

- Pelos serviços de distribuição, para a coordenação líder da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, em sendo realizado pela Administradora, será cobrado uma única vez, em até 05 (cinco) dias contados da data de início do Fundo, conforme abaixo:

a. Oferta via ICVM 400: 0,35% sobre o montante ofertado

b. Oferta via ICVM 476: 0,05% sobre o montante ofertado

Em 31 de dezembro de 2020, a Taxa de administração no montante de R\$335 representa 0,80% sobre o Patrimônio Líquido médio.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12 Negociação de cotas

As Cotas somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado.

O Fundo não possui suas cotas admitidas em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

13 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

14 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

15 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 06 de março a 31 de dezembro de 2020, contratou a Grant Thornton Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

16 Informações adicionais

Conforme OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, de 10 de março de 2020, a Administração procedeu as análises de possíveis impactos do COVID- 19 em suas operações e nas demonstrações financeiras, não tendo identificado situações que ensejem riscos relacionados com sua continuidade e/ou às estimativas contábeis que deveriam ser divulgadas como eventos subsequentes.

17 Demandas judiciais

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

18 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de 13 de maio de 2021 foram aprovadas: (i) substituição da atual gestora do Fundo pelo Cultinvest Asset Management Ltda; (ii) A reestruturação do Fundo, de modo a alterar os seguintes itens: 1. A alteração dos capítulos que versam sobre Cotas, Emissão de Cotas, Patrimônio Líquido, Política de Distribuição de Resultados; e, consequentemente, 2. A alteração das formas de subscrição, integralização e amortização, de modo a criar uma nova classe de cotas para o Fundo e renomear a classe de cotas única que existe atualmente; (iii) A migração do ambiente de negociação das cotas do Fundo de mercado de balcão para ambiente versátil; (iv) A alteração do Modelo de Suplemento constante do Regulamento como Anexo II; (v) A inclusão de um novo Modelo de Suplemento para dispor sobre as características da nova classe de cota, de modo a estabelecer rendimento prioritário de 2% (dois por cento) ao mês; (vi) A realização da 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores ("1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores"), totalizando 60.000 (sessenta mil) Cotas Seniores ao valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada; (vii) A ratificação do uso prioritário do caixa a ser captado pela 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores para pagamento de despesas (ITBI, etc.) relacionadas à quitação das debêntures (código FRNS11) detidas pelo Fundo via dação do imóvel que garante as mesmas em regime de alienação fiduciária; (viii) A contratação, pela Administradora, de laudo de avaliação do imóvel objeto de garantia das debêntures, sob valor de venda forçada, líquido de capex para que o mesmo possa ser locado a usuários de imóveis comerciais; (ix) A consolidação do Regulamento visando a adequação de itens em razão da reestruturação do Fundo, a fim de mantê-lo em conformidade com as deliberações dos Cotistas; e (x) A autorização à Administradora e à gestora do Fundo, conforme o caso, para adotar todas as medidas necessárias, e para firmar todos os documentos requeridos, para implementar as matérias acima deliberadas, ratificando todos os atos até então praticados visando à efetivação de todos os itens acima.

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.718/0001-52

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de março (Data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

* * *

Pedro Carlos Batista Jourdan Filho
Diretor

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC 1SP260152/O-3