

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 32.065.718/0001-52
("Fundo")

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do Fundo, vem, nos termos da Assembleia geral Ordinária e Extraordinária convocada em 02 de setembro de 2021, a qual será realizada, em primeira convocação no dia 04 de outubro de 2021, às 11:00 horas apresentar proposta, conforme a seguir:

1. É proposto em sede de Assembleia Geral Ordinária, deliberar pelas Demonstrações Financeiras devidamente auditadas e disponibilizadas a todos os cotistas e na rede mundial de computadores, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;

2. É proposto em sede de Assembleia Geral Extraordinária, deliberar pelas seguintes matérias:

- (i) O pagamento das despesas do Fundo, as quais foram consideradas: a) anteriormente à emissão de cotas seniores, aprovadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2021 ("**AGE 13/05**") e b) projetadas até o mês de outubro de 2021 pela antiga gestora do Fundo;**

O objetivo desta matéria não é especificamente submeter qualquer custo à aprovação, tendo em vista que tais despesas já foram divulgadas aos cotistas e, por este motivo, foi deliberada e aprovada em assembleia a emissão de cotas para fazer caixa e, consequentemente arcar com as despesas em aberto. O intuito é reiterar aos cotistas do Fundo que ainda existem despesas em aberto e a integralização do saldo remanescente da emissão, ora mencionada, precisa ser subscrito e integralizado.

Além disso, vale ressaltar que a emissão de cotas no valor de R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) foi realizada exclusivamente para pagamento das despesas projetadas até outubro de 2021, ou seja, após a integralização do saldo ainda em aberto, precisaremos realizar em um curto período uma nova emissão, a fim de que o Fundo possa continuar honrando seus compromissos financeiros.

- (ii) A Chamada de Capital para subscrição e integralização na 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores ("**1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores**"), aprovada na AGE 13/05, tendo em vista: a) a existência do saldo remanescente de R\$ 2.819.642,77 (dois milhões, oitocentos e dezenove mil, seiscentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos) e b) a necessidade de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias, de modo que o Fundo possa honrar com todos os**

compromissos financeiros definidos e projetados até outubro de 2021 pela antiga gestora do Fundo;

Considerando ainda o saldo remanescente da 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores deliberada e aprovada na AGE 13/05 e que ainda existe a necessidade de caixa para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, projetadas até outubro de 2021, a Administradora pretende, nos termos do Regulamento, promover nova chamada de capital, a fim de reforçar que o Fundo não tem liquidez para realização dos pagamentos de despesas pendentes.

Ainda não é sabido se os cotistas manifestarão seu interesse em integralizar e, por este motivo, não definimos um cronograma de integralização, inclusive, porque quando da emissão da oferta em questão já fora concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo, de modo que, desde o dia 02/07/2021, a emissão está aberta não só aos cotistas, mas a terceiros (final do direito de preferência).

De todo modo, a partir da manifestação de interesse de algum cotista do Fundo ou terceiros, informaremos a B3 e seguiremos com as orientações para que a subscrição e o aporte sejam realizados por meio de uma corretora no ambiente de Bolsa da B3.

Inclusive, quando da manifestação de interesse de cotista em subscrever e integralizar na emissão de cotas em questão no ambiente de Bolsa da B3, deverá ser aguardado o prazo de até 10 (dez) dias para que a Administradora possa alinhar um cronograma com o regulador (b3), até a efetiva integralização de recursos.

(iii) 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, caso aprovados.

A Administradora informa que de acordo com a condução da assembleia em conjunto com os cotistas do Fundo, esta matéria serve para que todos os documentos e medidas cabíveis sejam devidamente realizadas e implementadas, no que for aplicável e visando o interesse dos cotistas do Fundo.

Por fim, a Administradora comunica que tendo em vista a contratação do Escritório Saback Dau & Bokel Advogados para conduzir todos os trâmites necessários para realização da transferência do imóvel ao Fundo, aproveitamos a presente proposta para divulgar o Relatório de Auditoria Jurídica formalizado pelo referido escritório acerca da transferência, ora mencionada, esclarecendo todos os pontos pertinentes à operação, nos termos do Anexo I desta proposta.

São Paulo (SP), 24 de setembro de 2021.

Atenciosamente,

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1.195 – 4º andar
Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004
Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

Anexo I - RELATÓRIO DE AUDITORIA JURÍDICA