

São Paulo, 15 de março de 2022.

**MANIFESTAÇÃO INDIVIDUAL DE COTISTA – REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 14 DE JANEIRO DE 2022 DO SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/ME 32.065.718/0001-52**

**(“Fundo”)**

Conforme a realização da assembleia em **14 de janeiro de 2022**, às 11h, de forma não presencial, tendo em vista: (i) os recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e (ii) o disposto no item VI da Deliberação 849 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 31 de março de 2020, mediante canal eletrônico, tendo sua convocação devidamente realizada em **19 de novembro de 2021** a todos os cotistas do Fundo, nos termos do Art. 19, Parágrafo 2º, Inciso II da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e nos termos do artigo 15 do regulamento do Fundo ora em vigor (“Regulamento”), e a presença de **53,78%** (cinquenta e três inteiros e setenta e oito centésimos) dos cotistas do Fundo, conforme assinaturas constantes da lista de presença de cotistas, arquivada na sede da CM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.671.743/0001-19 (“Administradora”) do Fundo, que deliberou sobre as seguintes matérias:

- (i) Análise da Proposta de Venda e Compra do Empreendimento Edifício São Francisco (“Proposta”), nos termos do Anexo I;
- (ii) Aprovação da contratação de novo prestador dos serviços de gestão, tendo em vista a renúncia da atual gestora do fundo, de modo que as propostas que vierem a ser apresentadas serão submetidas para avaliação dos cotistas; e
- (iii) A autorização à Administradora para realizar todos os atos pertinentes à implementação das matérias de Ordem do Dia, inclusive, a consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovados os itens (i) e (ii).

O cotista **OABPREV-GO**, inscrito no CNPJ/ME n.º 09.166.107/0001-89 manifestou-se da seguinte forma e solicitou que fosse consignado o quanto segue:



O cotista considera que o preço ofertado na Proposta, se trata de “preço vil”, apesar do laudo de avaliação apresentado pela BINSWANGER BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/ME n.º 03.234.049/0001-05. O cotista entende que não se pode considerar o valor inferior ao valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) como “oferta justa” considerando se tratar de um prédio de várias lajes.

Em 26.01.2022, a Administradora do Fundo, realizou uma reunião para tratar sobre os valores pendentes de pagamento pelo Fundo, bem como, sobre a possibilidade de tratar sobre o recebimento de uma eventual nova proposta.

Não obstante a isso, cumpre ressaltar que a Administradora formalizou em 09.02.2022 uma Consulta Formal aos cotistas do Fundo, para comunicar, imediatamente, sobre o recebimento de uma nova proposta por decorrente de um terceiro interessado, referente a pretensão da alienação das debêntures detidas pelo Fundo, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Em 14.02.2022 foi realizada uma reunião para tratar sobre a Consulta Formal, e posteriormente, foram encaminhados os seguintes documentos a todos os Cotistas, para análise: (a) atas das assembleias geral de cotistas realizadas anteriormente.

As 2 (duas) propostas de venda e compra foram tempestivamente apresentadas aos cotistas do Fundo, tanto a proposta da SOLV REAL ESTATE DISTRESSED GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ/ME n.º 32.480.802/0001-32(“SOLV”), quanto do proponente, Sr. Osmar Marques Felipe Junior, inscrito no CPF/ME n.º 687.658.277-91.

Após a decisão da aprovação, pelos cotistas, nos termos da consulta formal, a Administradora apresentou: (a) as Despesas ordinárias do Fundo em aberto; e (b) a Minuta do Contrato de Cessão das Debêntures (nos termos da aprovação da Consulta Formal).

Em 18.02.2022, data limite para o recebimento das manifestações dos cotistas, referente a Consulta Formal realizada, foram computados os votos, e houve aprovação por 61,80 % dos cotistas do Fundo para alienação das Debêntures do Fundo ao interessado Osmar Marques Felipe Junior.

Contudo, o cotista OABPREV-GO, votou contrariamente à Proposta, reservando-se no direito de formalização de questionamento, fazendo-se consignar, na presente, o quanto exposto.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição.



Atenciosamente,

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.