

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)

31 de dezembro de 2021
com Relatório dos Auditores Independentes

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)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstração da posição financeira.....	5
Demonstração do resultado do exercício.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, 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.

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 2021, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da 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.

Ênfase

Conforme nota explicativa nº 19 Eventos subsequentes, através de Instrumento Particular de firmado em 18 de fevereiro de 2022, o São Francisco 34 FII, realizou a alienação da totalidade de suas Debêntures. A quantidade de 4.505, pelo montante de R\$ 3 mil, valor da cessão, de Série Única da 1ª Emissão da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários, equivalentes à 100% da emissão, dos quais são titulares ("FRSN11" ou "Debêntures São Francisco Empreendimentos Imobiliários"). No período fundo, essas debêntures estavam precificadas na carteira do Fundo pelo montante de R\$ 10.141 mil, ocasionando um prejuízo na operação de R\$ 7.141 mil. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. 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.

Títulos e valores mobiliários

O Fundo tem como objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas, através da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de direitos creditórios, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente e pelo Regulamento do Fundo.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização dos títulos e valores mobiliários (comprados, vendidos e mantidos na carteira) e do registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº5; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 16 de junho de 2021, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração 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 regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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:

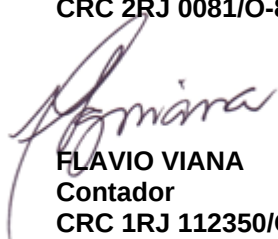
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 eficiências 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.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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 2021 e 2020
Em milhares de reais

ATIVO	2021		2020	
Circulante	13.093	% sobre PL	41.800	% sobre PL
Disponibilidades	60	0,14	-	-
Ativos Financeiros	13.033	1,04	41.800	100,61
De natureza não imobiliária				
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	2.892	0,23	-	-
De natureza imobiliária	10.141	0,81	41.800	100,61
Debentures - SPE	10.141	0,81	84.195	202,65
(-) Provisão para perdas	-	-	(42.395)	(102,04)
TOTAL DO ATIVO	13.093	1,05	41.800	100,61
Circulante	595	0,05	253	0,61
Taxa de administração	515	0,04	214	0,52
Auditoria e custódia	32	0,00	-	-
Demais valores a pagar	48	0,00	39	0,09
TOTAL DO PASSIVO	595	0,05	253	0,61
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Lucro / Prejuízo acumulado	(75.077)	(6,01)	(42.848)	(103,13)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12.498	1,00	41.547	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13.093	1,05	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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

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

Em milhares de reais

	<u>31/12/2021</u>	<u>06/03/220 a 31/12/2020</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Debentures - SPE	<u>(31.659)</u>	<u>(42.395)</u>
Ajuste ao valor justo	(31.659)	(42.395)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	<u>73</u>	<u>-</u>
Resultado de cotas de fundos	73	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>(31.586)</u>	<u>(42.395)</u>
Outras receitas e despesas		
Despesas com taxa de administração	(402)	(335)
Despesas com taxa CVM	(24)	(4)
Despesas com taxa Cetip e auditoria	(39)	(6)
Despesas com Seguros	(1)	(40)
Despesas com Escrituração	(18)	(15)
Despesas com honorários advocatícios	(70)	(20)
Outras receitas e despesas	(89)	(33)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	<u>(643)</u>	<u>(453)</u>
Resultado líquido do período	<u><u>(32.229)</u></u>	<u><u>(42.848)</u></u>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

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

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Reservas	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	-	-	-	-	-
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
Integralização de cotas no período	3.180	-	-	-	3.180
Resultado líquido do período	-	-	-	(32.229)	(32.229)
Em 31 de dezembro de 2021	87.575	-	-	(75.077)	12.498

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e
período de 06 de março (Data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020
Em milhares de reais

	31/12/2021	06/03/220 a 31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	(32.229)	(42.848)
Ajustes para reconcilair o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Rendas de cotas de fundos de investimentos	(73)	-
Ajuste a valor justo de mercado	31.659	42.395
Taxa de administração e performance não liquidadas	515	214
Outros valores a pagar não liquidado	80	39
(=) Resultado líquido ajustado	(48)	(200)
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	(2.819)	-
Compra/Venda Debêntures	-	(84.195)
Aumento / redução de outros valores a pagar	(253)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.120)	(84.395)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	3.180	84.395
Caixa líquido das atividades de financiamento	3.180	84.395
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	60	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	60	-

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do 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 por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

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.

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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 29 de março de 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 às suas características.

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

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Debêntures - SPE – Valor justo – nível 3

	31/12/2021		31/12/2020	
	Qtd	Valor	Qtd	Valor
Fundo de Renda Fixa				
Debêntures – SPE São Francisco	841.955	10.141	841.955	84.195
Provisão para perdas	-	-	-	(42.395)
Total	841.955	10.141	841.955	41.800

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.

Em 31 de dezembro de 2020, Pelo fato do 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 2021 a Debêntures encontra-se vencida e marcado pelo seu valor justo.

b) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa		
Itaú Soberano Referenciado DI LP	56.788	2.892
Total		

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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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 findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 06 de março a 31 de dezembro de 2020 estão descritos na tabela abaixo:

Exercício	Quantidade	Valor de emissão
31/12/2021	31.803,57	3.180
31/12/2020	843.954,56	84.395

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

Data de amortização	Valor de amortização
31/12/2020	28.383

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 2021 e 2020 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade-cota subordinada				
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota inicial - R\$	Valor da cota final - R\$(*)	Rentabilidade % (*)
				Acumulada (%)
12/2021	28.971	49,23	10,63	(78,40)
12/2020	41.958	100,00	49,23	(50,77)

Evolução do valor da cota e da rentabilidade-cota senior				
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota inicial - R\$	Valor da cota final - R\$(*)	Rentabilidade % (*)
				Acumulada (%)
15/06/2021 a 31/12/2021	2.852	100,00	110,93	10,93

(*) 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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 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 Cultinvest Asset Management Ltda.

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

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%

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 2021, a Taxa de administração no montante de R\$402 representa 0,20% sobre o Patrimônio Líquido médio. (2020 – R\$335)

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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário **(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores** **Mobiliários Ltda.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a UHY Bendoraytes & Cia. Auditores 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.

16 Informações adicionais

Conforme OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 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 contábeis, não tendo identificado situações que ensejem riscos relacionados com sua continuidade e/ou às estimativas contábeis que devessem 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.

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

18 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de 06 de dezembro de 2021 foram aprovadas: (i) A exclusão do comitê de investimentos do Fundo; (ii) A eventual alienação de ativo imobiliário do Fundo ou que venha a compor o seu patrimônio.

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 bursátil; (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.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 12 de março de 2021 foram aprovadas: (i) A instalação e a eleição dos membros do Comitê de Investimentos; (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 alteração do Parágrafo Único do Art. 4º do Regulamento do Fundo, de modo a complementar a redação, esclarecendo a operacionalização da dação em pagamento do imóvel com a utilização das Debêntures FRSN11; (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; (vi) A realização

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 06 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

da 1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores (“1ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores”); (vii) A consolidação do Regulamento, conforme Anexo I à presente ata, visando a adequação de itens do Regulamento, em razão da reestruturação do Fundo, a fim de mantê-lo em conformidade com as deliberações dos Cotistas; e (viii) A autorização à Administradora e à Gestora, conforme o caso, para adotar todas as medidas necessárias, e para firmar todos os documentos requeridos, para implementar as matérias acima deliberadas.

19 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de 14 de janeiro de 2022 foram aprovadas: (i) a venda do Empreendimento São Francisco; (ii) visto a renúncia da atual gestora do Fundo Cultinvest Asset Management Ltda e até a data desta Assembleia a Administradora não ter recebido nenhuma proposta de prestadores de serviços para a assunção dos serviços de gestão de carteira de ativos do Fundo, esta Administradora respaldada pelos incisos VI e parágrafo 2º dos artigos 269 da Instrução CVM 472/2008, assumirá, temporariamente a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo.

Através de Instrumento Particular de firmado em 18 de fevereiro de 2022, o São Francisco 34 FII, realizou a alienação da totalidade de suas Debêntures, a quantidade de 4.505, pelo montante de R\$ 3 mil, valor da cessão, de Série Única da 1ª Emissão da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários, equivalentes à 100% da emissão, dos quais são titulares (“FRSN11” ou “Debêntures São Francisco Empreendimentos Imobiliários”). Essas debêntures estavam precificadas na carteira do Fundo pelo montante de R\$ 10.141 mil, ocasionando um prejuízo na operação de R\$ 7.141 mil.

* * *

Rogério Penteado Felgueira
Diretor

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