

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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

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 convocar V.Sas. a participar, **por meio de um canal eletrônico (informado ao final deste documento com a disponibilização de link específico)**, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, em **primeira convocação no dia 13 de maio de 2021, às 10:00 horas**, e, caso não tenha quórum suficiente, em **segunda convocação no dia 20 de maio de 2021, à 10:00 horas** (“**Assembleia 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); (ii) o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; (iii) o Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020; (iv) o Decreto nº 64.967, de 08 de maio de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; e (v) a Deliberação CVM nº 849 de 31 de março de 2020, para deliberar sobre as matérias da **ORDEM DO DIA** abaixo descritas:

- (i) A substituição da atual gestora do Fundo, qual seja, a TREK INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.240.891/0001-28 (“**Atual Gestora**”), pela Cultinvest Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.160.857/0001-58, devidamente autorizada à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade Gestor de Recursos, por meio do Ato Declaratório nº 11.321, de 8 de outubro de 2010 (“**Nova Gestora**”), conforme Apresentação Institucional e Proposta Comercial previstas no **ANEXO I** deste Edital;
- (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, conseqüentemente, 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, caso aprovado o item (ii) acima;
- (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, caso aprovado o item (ii) acima;
- (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, caso aprovado o item (ii) acima;

- (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, caso aprovados os itens acima; 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, caso aprovados.

A Administradora informa que tal assembleia é convocada em razão de solicitação formal de cotista detentor de, no mínimo, 5% (cinco por cento) de cotas emitidas do Fundo, atendendo às regras contidas no Regulamento e na legislação aplicável, especificamente, o Art. 15, §§1º e 2º do Regulamento do Fundo.

Adicionalmente, a Administradora comunica que a Assembleia Não Presencial se instalará com a presença de pelo menos um cotista e as deliberações deverão ser tomadas, em primeira e segunda convocações, pela maioria das cotas dos Cotistas presentes, conforme prevê o dispositivo do Regulamento, neste parágrafo já mencionado.

Os Cotistas do Fundo poderão se manifestar na Assembleia Não Presencial, ora convocada, desde que inscritos no Livro de Registro de Cotistas na data de 27/04/2021, a data de disponibilização do Edital de Convocação, por si, por seus representantes legais ou procuradores, constituídos há menos de um ano, por meio do link abaixo:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MmUxNmMwNzltODg5ZC00NDc4LThjNjQtZDc0YzliMjYzYmJj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a88a5161-7a9a-4377-b79e-50ae49b15ecf%22%2c%22Oid%22%3a%22affe4644-653f-4a58-b7d1-c9c0f2ffa0d9%22%7d

Para participar da Assembleia Não Presencial, acesse o link acima, por meio do Navegador ou Aplicativo e aguarde ser aceito na reunião pelo Organizador. Ao ser aceito, identifique-se, informando, nome completo e o CPF do titular das cotas, disponibilizando, inclusive o documento de identificação.

Não serão tolerados atrasos e a sala estará disponível para entrada com 10 (dez) minutos de antecedência do início da Assembleia Não Presencial.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários em nossos canais de atendimento.

São Paulo, 27 de abril de 2021

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO
APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL E PROPOSTA COMERCIAL DA NOVA GESTORA



“Somos os nossos valores”

Apresentação Institucional

Gestora

abr-21

Apresentação do Gestor



Gestor independente

Mais de **10 anos** no mercado



Equipe sênior e totalmente dedicada



Foco no **dever fiduciário**

Parcerias de longo prazo





Cerca de **R\$ 5,5 Bi** em ativos sob Gestão


Entre os **10 maiores** gestores independentes de produtos estruturados


A Cultinvest é um player especializado em operações estruturadas, tendo, através dos seus principais sócios, forte atuação nos mercados de FIPs, FIIs e FIDCs.

Nosso desafio é transmitir aos nossos clientes e parceiros a capacidade contínua de inovar, propor teses desafiadoras, se antecipando à infraestrutura do mercado, avanços tecnológicos e mudanças na regulação e autorregulação da indústria. Ou seja, somos uma empresa apoiada por jovens empreendedores associados com o conhecimento e a experiência comprovada dos sócios controladores.

 Ampla expertise e track record dos sócios e equipe em fundos estruturados e em Asset Management.

 Credibilidade, Capacidade de originação de fundos estruturados e distribuição junto a empresas e investidores, utilizando instrumentos de gestão e tecnologia.

 Visão fiduciária, baseada nas melhores práticas da regulação, autorregulação e experiência no controle dos Fundos sob gestão.

 Gestão, Pesquisa e Tecnologia

Estrutura de Gestão

Board

Alexandre Zákia

Bruno Amadei Jr

Executivos

Alexandre Zákia
Presidente

Bruno Amadei Jr
V.P. Executivo

Pedro Holloway
Gestão

Alexandre Toffoli
Comercial / Distribuição

Paulo Camargo
Operações / FIPs

Cristiana Lucena
Compliance / Risco / Legal



Alexandre Zákia
Presidente

- Fundador da Cultinvest;
- Economista formado pela FEA-USP, com cursos de especialização em Stanford;
- Mais de **45 anos de experiência** específica em gestão de recursos de terceiros;
- Ex-gestor sênior do Unibanco, e ex-diretor de gestão dos bancos: Crefisul, Citibank, BMC, BBA, Banco Francês e Brasileiro e Itaú;
- Foi Vice Presidente da ANBIMA, **primeiro presidente da “Comissão de Acompanhamento de Fundos”** e também membro do **“Conselho de Autorregulação de Fundos”** da ANBID/ANBIMA;
- Foi criador e primeiro presidente da **Intrag DTVM** e membro do conselho de administração da **Kinea Investimentos**.



Bruno Amadei Jr
V.P.Executivo

- A partir de 2021 passa a fazer parte do quadro societário da Cultinvest;
- Graduação em Administração pela FA-FAAP e Mestrado pela PUC-SP, sem defesa de dissertação;
- Carreira desenvolvida na área financeira do Banco de Boston, Crefisul-Citibank, CITIBANK, Banco BMC e BMG Asset Management DTVM, onde lançou o 1º FIDC do Mercado;
- Foi socio fundador e CEO da Integral Investimentos por 18 anos, gestora de recursos referência e pioneira em FIDC e fundos de crédito. Eleito duas vezes melhor “Estrategista de FIDC” pela revista Investidor Institucional (2013/ 2014);
- Participação ativa em diversos Fóruns, Comitês e grupos de trabalho da ANBIMA;
- Professor convidado para programas de MBA corporativo pela FIA-USP, Instituto Saint Paul, INSPER para cursos e palestras sobre Securitização, FIDC e mercado de capitais para os cursos de graduação e pós graduação;



Pedro Holloway
Gestor

- Responsável pela **gestão** do portfólio de investimentos da Cultinvest;
- **Economista** formado pela Universidade de São Paulo e **Mestre** em Finanças e Economia pela FGV- SP;
- Foi **gestor de recursos** na MAPFRE Investimentos, onde também atuou como **head de análise** de renda variável e de ativos de renda fixa;
- Possui o Certificado Nacional do Profissional de Investimento da APIMEC (CNPI) e o CGA (ANBIMA), é gestor CVM.

- Formado em Administração de Empresas, Gestão Estratégica de Operações Bancárias pela Fundação Vanzolini;
- Cerca de **30 anos de atuação** no mercado financeiro, gerindo o Middle Office de custódia, Asset e Cash Management no Itaú e ItauBBA;
- Responsável pela área de Cadastro **Implantação Técnica, Fraudes e Onboarding** do segmento Corporate e Institucionais.



Alexandre Toffoli
Comercial / Distribuição

Executivos



Cristiana Lucena
Risco / Compliance / Legal

- Advogada **especialista em Direito Empresarial** pela Universidade Católica do Salvador, atuando preponderantemente nas áreas de direito imobiliário e mercado de capitais.
- Com mais de 15 anos de carreira na prestação de serviços de **assessoria em finanças corporativas e operações estruturadas lastreadas em ativos imobiliários**, participou ativamente de operações envolvendo VGV superior a **R\$ 4 bilhões de reais**, seja por meio da originação e estruturação de CRIs, seja na constituição de joint ventures com foco em desenvolvimento imobiliário.
- Atua como **Diretora de Risco e Compliance e legal advisor da Cultinvest.**

- Atuação de **22 anos em Mercado de Capitais** junto a grandes instituições financeiras, na Tesouraria do **BankBoston** e como Superintendente do **Itaú Unibanco**;
- Era **responsável pela gestão das áreas de produtos estruturados**, derivativos locais e off Shore, renda variável, fundos fechados e **fundos de investimento em participação**;
- Cursou Processamento de Dados, **Economia na Universidade de São Paulo**, e **MBA em Gestão Estratégica de Operações Bancárias** pela Fundação Vanzolini.



Paulo Camargo
Operações / FIPs

Serviços

Estruturação
Distribuição
Gestão

Produtos

FUNDOS ESTRUTURADOS FIDC, FII e FIP	OPERAÇÕES DE CRÉDITO ESTRUTURADAS
Fundos exclusivos e destinado a plataformas de varejo	Cultinvest Valor FIA

Principais Clientes





Rua Afonso de Freitas, 559 – conj. 41
São Paulo – SP – Brasil

contato@cultinvest.com.br

www.cultinvest.com.br

Fone: +55 11 3887-9730

ESTE DOCUMENTO TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, OU SOLICITAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DE PRODUTO, SERVIÇO, OU ACONSELHAMENTO DE INVESTIMENTO. O CONTEÚDO DESTES MATERIAIS NÃO DEVE SER REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO OU PUBLICADO SOB QUALQUER PROPÓSITO. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. É RECOMENDÁVEL A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS DISTRIBUIDORES, ENTRE EM CONTATO COM A CULTINVEST ASSET MANAGEMENT:

RUA AFONSO DE FREITAS 559, conj. 41 – CEP 04006-052

TEL.: 11 3887-9730

contato@cultinvest.com.br





Gestão de Recursos de Terceiros

Proposta Comercial

São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

1. Considerações iniciais

1.1. É nosso entendimento que a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04/06/2014 (“CM Capital”), na qualidade de Administradora do **SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.718/0001-52 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores profissionais, levará à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, como ordem do dia, a hipótese de destituição da atual instituição gestora do Fundo, ocasião em que, ato contínuo, deverá ser eleita a respectiva instituição gestora substituta.

1.2. A **CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, 559, conj. 41, Paraíso, CEP 04006-052, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.160.857/0001-58 (“Cultinvest”), devidamente autorizada à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade Gestor de Recursos, por meio do Ato Declaratório nº 11.321, de 8 de outubro de 2010, tendo sido contatada como participante apta a prestar os serviços de gestor da carteira do Fundo, manifestou seu interesse em assumir a condição de gestora do Fundo, conforme esta Proposta Comercial.

2. Gestão da Carteira dos Fundos

A Cultinvest, na qualidade de gestora do Fundo, desempenhará as atividades próprias da gestão da carteira do Fundo, de acordo com as disposições do respectivo Regulamento do Fundo, em conformidade com as Leis vigentes e em estrito atendimento à regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pela Autorregulação.

3. Remuneração pelo Serviço de Gestão das Carteiras dos Fundos

Pelos serviços de Gestão da carteira do Fundo, a Cultinvest propõe a remuneração fixa de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

4. Validade e Prazo

Consideram-se válidos os termos desta proposta pelo prazo de 30 dias.

5. Aceitação da Proposta

CM Capital, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, estando de acordo com os termos e condições apresentados nesta Proposta, a subscreve para que surta seus jurídicos e legais efeitos, a se observar como condição precedente as deliberações em Assembleia Geral de Cotistas supramencionada.

São Paulo, 20 de abril de 2021.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: