

## Informe Anual

Nome do Fundo: <b>BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b>	CNPJ do Fundo: <b>18.289.950/0001-43</b>	Data de Funcionamento: <b>27/05/2013</b>
Público Alvo: <b>Investidor Profissional</b>	Código ISIN: <b>BRBRDFCTF003</b>	Quantidade de cotas emitidas: <b>54.802.678,06251724</b>
Fundo Exclusivo: <b>Não</b>	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: <b>Não</b>	
Classificação autorregulação: <b>Renda, Outros, Passiva</b>		
Prazo de Duração: <b>Indeterminado</b>	Encerramento do exercício social: <b>dezembro</b>	
Mercado de negociação das cotas: <b>MB não organizado</b>	Entidade administradora de mercado organizado: <b>N/A</b>	
Nome do Administrador: <b>SOLIDUS S/A CCVM</b>	CNPJ do Administrador: <b>68.757.681/0001-70</b>	
Endereço: <b>Av. Carlos Gomes, 111/801 – POA/RS</b>	Telefones: <b>33279888</b>	
Site: <b>www.solidus.com.br</b>	E-mail: <b>fundos@solidus.com.br</b>	
<b>Competência</b>	<b>2016</b>	

1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1	Gestor: Solidus Administração de Patrimônio Ltda.	00.424.749/0001-66 Av. Carlos Gomes, 111/802 - Auxiliadora - Porto Alegre/RS 51 33279895
1.2	Custodiante: N/A	
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0010-02 Av. Carlos Gomes, 403 - 11º e 12º andares - Auxiliadora - Porto Alegre/RS 51 33278865
1.4	Formador de Mercado: N/A	
1.5	Distribuidor de cotas: Solidus S/A CCVM	68.757.681/0001-70 Av. Carlos Gomes, 111/801 - Auxiliadora - Porto Alegre/RS 51 33279888
1.6	Consultor Especializado: N/A	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Harris Administração e Empreendimentos Imobiliária Ltda – ME	94.150.307/0001-12 Av. Plínio Brasil Milano, 812/603 - Higienópolis - Porto Alegre/RS
<b>4</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>	
4.1	<p><i>Resultado do fundo no exercício findo:</i></p> <p>Entre 1 de janeiro de 2016 e 31 de dezembro de 2016 o fundo apresentou retorno de 56,69%. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O primeiro inquilino do imóvel entrou em julho de 2016, ocupando 45% da área útil de locação. Levando em consideração a grave crise econômica pela qual passa o Brasil e o setor imobiliário voltado para o segmento comercial, iniciar a operação com este nível de ocupação foi um ponto positivo para o fundo.</p> <p>O lucro do fundo foi de R\$ 29,7 milhões. Em dezembro de 2016 foi contratada a Factum Brasil – Avaliações e Consultoria Ltda para a avaliação dos ativos de renda. Foi realizada uma reavaliação do imóvel presente na carteira do fundo, gerando um ganho de R\$ 29,3 milhões de ajuste ao valor justo. Desconsiderando este ajuste, o fundo teria um lucro de R\$ 372 mil com margem líquida de 40%, com as receitas de aluguel totalizando R\$ 927 mil reais.</p>	
4.2	<p><i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:</i></p> <p>O PIB brasileiro, conforme informado pelo IBGE, teve retração de 3,6% no ano de 2016 quando comparado ao ano anterior. Já especificamente o PIB da construção civil teve retração de 5,2% em 2016, o que denota que o setor teve um desempenho médio pior que o restante da economia. Esse desempenho setorial ruim se refletiu nos dados de emprego do setor: conforme os dados do Caged, o setor de construção civil fechou mais de 358 mil vagas no ano de 2016, apenas o setor de serviços demitiu mais que o setor de construção no ano passado. Conforme os dados do IBGE, a taxa média de desemprego no Brasil em 2016 foi de 11,5%, ante uma taxa média de desemprego de 8,5% em 2015. A forte alta do desemprego no ano passado impacta negativamente o setor de construção civil pois a renda disponível da população cai e em função disso a demanda por imóveis também se retrai.</p> <p>Com relação ao preço dos imóveis, o índice FipeZap, que acompanha o preço de venda dos imóveis em vinte cidades brasileiras, apontou aumento de 0,57% nos preços no ano passado. Assim, o preço médio dos imóveis por metro quadrado no país teve queda real de 5,48% em 2016, mais um fator que indica a forte crise que o setor atravessou durante o período de recessão do Brasil. Com relação às vendas de imóveis em 2016, os dados da Abrainc, associação brasileira de incorporadoras imobiliárias, composta por 34 empresas do setor imobiliário, mostram que houve retração de 8% nas vendas dessas empresas em 2016 quando comparado a 2015.</p> <p>Com relação ao cenário recessivo pelo qual o país passa, ele foi se atenuando ao longo do ano passado em função das mudanças políticas pelas quais o país passou. Após o processo de impeachment finalizado em março, a gestão do presidente Michel Temer iniciou um processo de reformas como a aprovação da PEC dos Gastos que sinalizou o início da solução para a crise fiscal do país que foi a causa principal da recessão. Com isso, o cenário macroeconômico no segundo semestre de 2016 começou a melhorar, as taxas de juros iniciaram uma trajetória de queda, o BC baixou a taxa Selic pela</p>	

	<p>primeira vez em outubro e deu sequência ao processo em dezembro. A queda dos juros é fundamental para baratear o crédito no país que nos últimos dois anos se retraiu em função da crise econômica. E o crédito é fundamental para a compra de um bem imobiliário em função do seu alto valor unitário e também para as empresas retomarem suas atividades. Assim, com o cenário econômico um pouco mais previsível no segundo semestre, os dados de lançamentos de imóveis da Abrainc apontaram alta de 9% em 2016 quando comparados a 2015, o que sugere que o cenário para o segmento imobiliário em 2017 tende a se estabilizar.</p>		
4.3	<p><i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira:</i></p> <p>O fundo é composto atualmente por um imóvel comercial denominado "Mr. Shan Business Offices" localizado à Av. Carlos Gomes, 1672, Porto Alegre-RS, sendo esta uma das localizações mais nobres para edifícios comerciais da cidade. O imóvel é considerado de alto padrão.</p> <p>O segmento de aluguéis de imóveis comerciais é dependente da boa situação econômica do país, da oferta de imóveis do mesmo padrão na região do imóvel, da confiança do empresário para fazer novos investimentos, entre outros. Espera-se para 2017 um crescimento modesto do PIB brasileiro, estimado em 0.48% pela pesquisa Focus do Banco Central do Brasil de 17/03/2017. Depois de dois anos seguidos de queda no PIB, este será o primeiro ano de crescimento, o que traz uma melhora na perspectiva para o segmento de imóveis comerciais. A estabilização do mercado é esperada, com um possível aquecimento mais para o segundo semestre de 2017.</p> <p>Na região do imóvel que compõe a carteira as opções de aluguel no mesmo padrão são limitadas, o que é um ponto positivo para o fundo. Normalmente imóveis do mesmo padrão possuem áreas de locação grandes e não conseguem modular salas menores, tendo menos versatilidade para atendimento das demandas dos inquilinos. O imóvel que compõe a carteira é mais versátil neste sentido.</p> <p>Com base no citado acima, espera-se um crescimento gradual e modesto na ocupação do imóvel, com a respectiva melhoria no resultado operacional do fundo em 2017. Não é esperada outra reavaliação do valor do imóvel do tamanho da realizada em 2016.</p>		
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b> A carteira do fundo e, por consequência, seu patrimônio estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação: Riscos de Mercado (fatores macroeconômicos relevantes, risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do fundo, riscos de alteração da legislação aplicável ao fundo e/ou aos cotistas, riscos de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária e riscos jurídicos), Riscos relacionados ao Fundo (inexistência de garantia de eliminação de riscos, desempenho passado, risco relativo à rentabilidade do fundo, risco de disponibilidade de caixa, risco relativo à concentração e pulverização, risco de conflito de interesses, risco de desapropriação e de sinistro, risco das contingências ambientais e riscos relacionados ao investimento em cotas de FII em geral), Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário (risco de desvalorização dos imóveis e risco de vacância) e Riscos relativos à Novas Emissões (risco de diluição).</p>		
6.	<p><b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b></p>	<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p>	<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p>
	<p>Mr. Shan <i>Business Offices</i> R\$ 81.300.000,00</p>	<p>SIM</p>	<p>56,44%</p>
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação: Os critérios utilizados na referida avaliação foram: localização do imóvel, destinação do imóvel (atividade comercial), infraestrutura urbana da área em que o imóvel está localizado, classificação da circunvizinhança, dimensões do terreno em que o imóvel localiza-se, características físicas do edifício, quantidades de boxes de estacionamento e de pavimentos disponíveis para locação e comparação com edifícios similares localizadas em área semelhante.</p>		
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>		
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Carlos Gomes, 111 CJ 801 - Auxiliadora - Porto Alegre/RS <a href="http://www.solidus.com.br">www.solidus.com.br</a></p>		
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração: <a href="mailto:fundos@solidus.com.br">fundos@solidus.com.br</a></p>		
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto:</p> <p>(i) Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência</p> <p>(ii) As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos cotistas, para resposta no prazo de 5 (cinco) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto</p> <p>(iii) N/A</p>		
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>		
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento: Pela prestação dos serviços de administração do Fundo (exceto custódia, se houver, e auditoria), será devido pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços de Administração, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a R\$ 9.100,00 mensais, dos quais R\$ 4.550,00 serão pagos ao Administrador e R\$ 4.550,00 serão pagos ao gestor da carteira do Fundo. A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 dias úteis e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate de cotas.</p>		

	Valor pago no ano de referência (R\$): 105.977,60	% sobre o patrimônio contábil: 0,13%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,13%			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>					
	Nome: Gustavo Silva Brunetto					
	Profissão: Administrador					
	CPF: 924.025.180-49					
	E-mail: gustavo@solidus.com.br					
	Formação acadêmica: Administrador de Empresas					
	Data de início na função: 27/05/2013					
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Nome da empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	Solidus S/A CCVM	2012/2017	Diretor	Diretor de Riscos		
13	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Acima de 50%	1	54.802.678,0625172	100%	0%	100%
15.	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos: A divulgação de fatos relevantes será ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso à informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores: <a href="http://www.solidus.com.br/fundo_de_investimento_birdfii.php">http://www.solidus.com.br/fundo_de_investimento_birdfii.php</a>					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores: A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pelo Gestor, é aquela disponível em sua versão integral e atualizada na rede mundial de computadores (Internet), no seguinte endereço eletrônico: <a href="http://www.solidus.com.br/arquivos_fundos/Politica_de_Exercicio_de_voto_da_gestora.pdf">http://www.solidus.com.br/arquivos_fundos/Politica_de_Exercicio_de_voto_da_gestora.pdf</a> .					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso: Mara da Silva Carvalho					
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b> Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador realizará chamada de capital, até o limite dos boletins de subscrição firmados pelos cotistas, ou convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes deliberem sobre a emissão de novas cotas, e realizem os devidos aportes adicionais de recursos do fundo.					