

**Demonstrações Financeiras**

***BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII***

***CNPJ: 18.289.950/0001-43***

(Administrado por SIM PAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.)

Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2021

com Parecer dos auditores independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras.

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.

Administradores e Cotistas do

## **BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(Administrado pela Solidus S/A – Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários)

Porto Alegre - RS

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do **BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, que compreendem o balanço patrimonial 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2021, e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

### **Principal assunto de auditoria**

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre este assunto.

### **Porque é um PAA**

#### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi

considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 6. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram preparadas e divulgadas de forma adequada.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável 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 contábeis, 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 operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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 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 contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras 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 do Fundo.
- 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos

controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis a independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, ao menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

**Porto Alegre, 28 de março de 2022.**

Fabio Ramires  
CPF  
456.246.150-00

Assinado de forma  
digital por Fabio Ramires  
CPF 456.246.150-00  
Dados: 2022.03.31  
15:23:49 -03'00'

**Fábio Ramires da Silva**  
**Contador Responsável**  
**CRCRS N° 48.428**

**RAMIRES & CIA – AUDITORES INDEPENDENTES S/S**  
**CRCRS N° 4.168**

## BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 18.289.950/0001-43

(Administrado pela SIM PAUL CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)

BALANÇO PATRIMONIAL DOS PERÍODOS FINDOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>CIRCULANTE</b>		5.491	4.168
<b>Disponibilidades</b>			
Banco Conta Corrente	4	555	4
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>			
Fundos de Investimentos	4	4.427	3.887
<b>Créditos</b>			
Aluguéis a Receber	5	251	258
Adiantamento a Fornecedores		4	19
Outros Valores a Receber		254	0
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		87.000	87.000
<b>Propriedades para Investimento</b>	6		
Imóveis Acabados		63.969	63.969
Ajuste ao Valor Justo		23.031	23.031
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>92.491</b>	<b>91.168</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>		2.108	1.437
<b>Fornecedores</b>			
Taxa de Administração a Pagar	11	10	10
<b>Fornecedores de Serviços</b>			
Fornecedores Diversos		194	137
<b>Distribuição de Resultados e Amortizações a Pagar</b>			
Distribuição de Resultados a Pagar		1.890	1.277
<b>Obrigações Fiscais e Previdenciárias</b>			
Obrigações Fiscais e Previdenciárias		9	8
<b>Demais Valores a Pagar</b>			
Adiantamento por conta de IPTU		-	
Despesa de Auditoria		5	5
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>2.108</b>	<b>1.437</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		90.383	89.731
<b>Cotas por Classe</b>			
Cotas Integralizadas	7	64.724	64.724
<b>Lucros (Prejuízos) Acumulados</b>		25.659	25.007
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>92.491</b>	<b>91.168</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 18.289.950/0001-43

(Administrado pela SIM PAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

---

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	<u>2021</u>	<u>2020</u>
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS	<u>4.050</u>	<u>2.047</u>
Receita de Aluguéis	4.698	3.923
Receitas Financeiras	178	166
Outras Receitas	136	-
Ajuste ao Valor Justo	-	(1.000)
Despesas Administrativas	(653)	(429)
Despesas com Auditoria	(6)	(6)
Taxa de Fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa de Administração e de Gestão	(125)	(125)
Despesas Financeiras	(30)	(83)
Despesas Tributárias	(120)	-
Outras Despesas Operacionais	(4)	(375)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>4.050</u>	<u>2.047</u>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

## BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 18.289.950/0001-43

(Administrado pela SIM PAUL CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS PERÍODOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Subscritas</u>	<u>Cotas a</u> <u>Integralizar</u>	<u>Lucros (Prejuízos)</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos Iniciais	64.724	-	25.517	90.241
Cotas Subscritas				-
Cancelamento de Cotas no Exercício				-
Distribuição de Resultados no Exercício			(2.557)	(2.557)
Lucro do Exercício			2.047	2.047
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>64.724</u>	<u>-</u>	<u>25.007</u>	<u>89.731</u>
Cotas Subscritas				-
Distribuição de Resultados no Exercício			(3.398)	(3.398)
Lucro (Prejuízo) do Exercício			4.050	4.050
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u><u>64.724</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>25.659</u></u>	<u><u>90.383</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO  
PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro (Prejuízo) do exercício	4.050	2.047
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Ajuste a Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	1.000
(Aumento) Diminuição de Adiantamento a Fornecedores	15	191
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>1.191</b>
(Aumento) Diminuição de Alugueis a Receber	7	(11)
(Aumento) Diminuição de Outros Devedores	(253)	-
Aumento (Diminuição) de Outras Obrigações	670	413
<b>Caixa Líquido Aplicado nas Atividades Operacionais</b>	<b>4.489</b>	<b>3.640</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	-
<b>Caixa Líquido oriundo das Atividades de Investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Integralização de Cotas	-	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(3.398)	(2.557)
<b>Caixa Líquido oriundo das Atividades de Financiamento</b>	<b>(3.398)</b>	<b>(2.557)</b>
<b>Aumento (Diminuição) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>1.091</b>	<b>1.083</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>3.891</b>	<b>2.808</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>	<b>4.982</b>	<b>3.891</b>
	-	-

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

# **BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**(Administrado por SIM PAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021.  
(Em milhares de reais, exceto os valores unitários das cotas)

## **1. Contexto Operacional**

O BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, administrado pela SIM PAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário em 27 de maio de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472/12 e alterações posteriores. Sua constituição foi autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 2599/2013, de 18 de julho de 2013, e suas operações iniciaram-se em 23 de agosto de 2013.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição, exploração e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e/ou industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em imóveis de sua propriedade, observada a política de investimentos descrita no capítulo IV do seu Regulamento.

O empreendimento de propriedade do Fundo, denominado Edifício Comercial “Mr SHAN BUSINESS OFFICES” – Av. Carlos Gomes, 1672 – Bairro Três Figueiras – Porto Alegre/RS – área real total construída de 15.474,86m<sup>2</sup>, está distribuído em 11 pavimentos entre subsolo e pavimentos superiores, totalizando 48 conjuntos.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei nº 6.404/76), os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), especialmente as disposições contidas na ICVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base de Mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimento, a qual foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela ICVM nº 516/2011.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis**

### **a) Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis).

**b) Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por títulos ou cotas de fundos de investimentos e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

**c) Propriedades para investimento**

Os Imóveis acabados são propriedade mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do Fundo.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

**d) Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida mensalmente no resultado do Fundo.

**e) Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**f) Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos bancários à vista	555	4
Cotas de fundos de investimentos	4.427	3.887
<b>Total</b>	<b>4.982</b>	<b>3.891</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Bradesco S/A e as Cotas de Fundos de Investimento pelas cotas do Bradesco FI Renda Fixa Target I.

**5. Aluguéis a receber**

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas e vagas de estacionamento do Edifício Mr. Shan Business Offices. Em 31 de dezembro de 2021, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2021.

<b>Aluguéis a Receber</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
A vencer	251	236
Vencidos	0	22
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>258</b>

## 6. Propriedades para investimento

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
100% do valor do Edifício Comercial “Mr. SHAN BUSINESS OFFICES” – Av. Carlos Gomes, 1.672 – Bairro Três Figueiras – Porto Alegre/RS – área total construída 15.474,86 m²	87.000	-	-	87.000

No exercício de 2021, o Fundo contratou a empresa Factum Brasil – Avaliações e Consultoria Ltda para a avaliação dos ativos de renda. A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de avaliações.

O laudo de avaliação foi realizado em consonância com as normas da BNR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards). 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 está localizado, características físicas do edifício, quantidades de boxes de estacionamento e de pavimentos disponíveis para locação e comparação com edifícios similares localizadas em área semelhante.

## 7. Patrimônio Líquido

### a) Cotas Subscritas e Integralizadas

No exercício de 2021 não foram subscritas nem integralizadas novas cotas.

### b) Política de Distribuição de Resultados

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei 9.779/99, o Fundo deverá efetuar a distribuição a seus cotistas de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro, conforme a política de distribuição de resultados do Fundo.

## 8. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício compreendido entre 01 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 foi de 0,7265%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 9. Fatores de Risco

### *Riscos relacionados à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### *Risco de liquidez*

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### *Riscos Tributários*

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## 10. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

**Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos

de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo.** O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tendo todas as cotas subscritas pelos cotistas sido devidamente integralizadas ou canceladas, conforme o caso, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

## 11. Taxa de Administração

A taxa de administração e de gestão é de R\$ 10 fixos mensais, calculada e provisionada diariamente a razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Não houve despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## 12. Política de divulgação das informações

A divulgação das informações e documentos do Fundo estarão disponíveis na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.Solidus.com.br](http://www.Solidus.com.br)), bem como em sua sede, através do serviço de atendimento aos cotistas, à Av. Carlos Gomes, nº 1672, sala 208, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre – RS, ou através do endereço eletrônico: [fundos@simpaul.com.br](mailto:fundos@simpaul.com.br).

## 13. Contrato de Prestação de Serviço de Auditoria

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2013, informamos que o Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a empresa Ramires e CIA – Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo, a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## 14. Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 15. Prestadores de Serviços

Os serviços são prestados pelas seguintes empresas:

Controladoria, Escrituração, Tesouraria e  
Distribuição de Cotas

SIM PAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.

Gestão

V&B GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA.

## 16. Tributação

### **Fundo:**

O Fundo, conforme artigo 2.º da Lei nº 8.668/1993, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo, portanto, contribuinte de impostos, tais como PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido. A receita financeira obtida com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo está sujeita à retenção de imposto de renda na fonte, compensável quando da distribuição de resultados aos cotistas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme previsto no parágrafo 2.º do artigo 752 do Decreto nº 3000/1999, equipara-se a uma pessoa jurídica para fins de tributação.

Os fundos de investimento imobiliário deverão distribuir a seus cotistas pelo menos 95% dos resultados auferidos, calculados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes levantados nos meses de junho e dezembro de cada ano, como previsto no artigo 35 de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/2015.

Os lucros, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

### **Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:**

A Lei nº 11.196/2005 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoas Físicas, nas seguintes condições:

- Possua menos de 10% das cotas do Fundo;
- Fundo com no mínimo 50 cotistas; e
- As cotas do Fundo sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital obtido na venda de cotas, a tributação será à alíquota de 20%.

## 17. Transações com Partes Relacionadas

Durante o período findo de 31 de dezembro de 2021, o fundo realizou operações com a instituição administradora e gestora, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11.

## 18. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de agosto de 2021 foi aprovada a substituição, a partir do fechamento de 31 de agosto de 2021, do GESTOR do FUNDO pela V&B GESTAO DE PATRIMONIO LTDA, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, conj. 142 CEP 04.538-133 e inscrito no CNPJ/MF sob o número 30.406.191/0001-57, devidamente credenciado na CVM como administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 16.584, de 31 de agosto de 2018.

## 19. Eventos Subsequentes

Como evento subsequente em função da atual situação do Brasil sobre a COVID-19, houve impacto na cotação dos diversos ativos financeiros negociados nas bolsas brasileiras. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 28 de março de 2022 apresentou variação positiva de 1,52% em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2021. Essa variação pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

Gustavo Silva Brunetto  
Diretor  
CPF 924.025.180-49

Fernando Alberto Rodrigues Cruz  
Contador CRC/RS 049829  
CPF 457.258.370-68