

Nome do Fundo: BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo: 18.289.950/0001-43	Data de Funcionamento: 27/05/2013
Público Alvo: Investidor Profissional	Código ISIN: BRBRDFCTF003	Quantidade de cotas emitidas: 62.623.089,9565258
Fundo Exclusivo: Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: Não	
Classificação autorregulação: Renda, Outros, Passiva		
Prazo de Duração: Indeterminado	Encerramento do exercício social: dezembro	
Mercado de negociação das cotas: MB não organizado	Entidade administradora de mercado organizado: N/A	
Nome do Administrador: SOLIDUS S/A CCVM	CNPJ do Administrador: 68.757.681/0001-70	
Endereço: Av. Carlos Gomes, 1672/208 – POA/RS	Telefones: 33279888	
Site: www.solidus.com.br	E-mail: fundos@simpaul.com.br	
Competência	2020	

1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1	Gestor: Solidus Administração de Patrimônio Ltda.	00.424.749/0001-66 Av. Carlos Gomes, 1672/207 - Três Figueiras - Porto Alegre/RS 51 33279895
1.2	Custodiante: N/A	
1.3	Auditor Independente: Ramires e CIA - Auditores Independentes S/S	05.465.151/0001-39 Av. Assis Brasil, 3316/705 - Jardim Lindoia - Porto Alegre/RS 51 33484065
1.4	Formador de Mercado: N/A	
1.5	Distribuidor de cotas: Solidus S/A CCVM	68.757.681/0001-70 Av. Carlos Gomes, 1672/208 - Três Figueiras - 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
4	Análise do administrador sobre:	
4.1	<p><i>Resultado do fundo no exercício findo:</i></p> <p>Entre 1 de janeiro de 2020 e 31 de dezembro de 2020 o fundo apresentou retorno de -0,5660%. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.</p> <p>O lucro do fundo foi de R\$ 2.047 mil. Em dezembro de 2020 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 uma perda de R\$ 1 milhão de ajuste ao valor justo. Desconsiderando este ajuste, o fundo teria um lucro de R\$ 3.047 milhão, com as receitas de aluguel totalizando R\$ 3,923 milhões de reais.</p>	
4.2	<p><i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:</i></p> <p>O ano de 2020 começou com elevadas perspectivas macroeconômicas para o país, que acabaram sofrendo forte impacto em função da crise sanitária global. Em decorrência disso, o PIB brasileiro finalizou o ano com retração acumulada de 4,1%. Em particular, o setor de construção civil encerrou o período com retração de 7,0%, influenciado pelas paralisações ocorridas no segundo trimestre e pela inflação, sobretudo o IGP-M. Esse índice apresentou resultado acumulado de 23,14% ao longo do ano, tendo como destaques os reajustes das Matérias-Primas Brutas (+59,96%) e dos Materiais, Equipamentos e Serviços da construção civil (+15,93%). Por outro lado, de acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), a economia brasileira apresentou geração líquida de 142,7 mil postos de trabalho em 2020, com destaque para o segmento de construção, apresentando saldo de 112,2 mil vagas criadas e figurando como o setor que mais gerou empregos nessa janela de tempo. A taxa de desemprego média informada pelo IBGE encerrou o ano em 13,9%, demonstrando o aumento da parcela da população desempregada, em um ano que apresentou o pior resultado da série histórica. Considerando esse cenário, a busca por estímulos para a atividade econômica fez com que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros, fazendo com que a Selic encerrasse o ano em 2,0%. Em linha com a Selic, as taxas de financiamento imobiliário utilizadas pelos principais bancos também caíram, impactando diretamente o setor. O Índice de Confiança da Construção da FGV fechou 2020 em 93,9 pontos, acima do registrado no ano anterior (92,1 pontos). Observando a abertura do Índice, a parcela que mede a situação atual está em nível mais elevado do que observado no encerramento de 2019, enquanto a avaliação das expectativas está em nível menor, refletindo clima de incertezas para o contexto macroeconômico em 2021. Observando esse conjunto de indicadores, parece que o setor passa por um momento de manutenção da recuperação observada no segundo semestre do ano, mostrando potencial de melhora para o ano de 2021.</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 uma das localizações mais nobres para edifícios comerciais da cidade. O imóvel é considerado de alto padrão. 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 aspectos. Com o atual cenário econômico, vivenciado pela pandemia e risco interno no Brasil para 2021, a expectativa é que o setor acompanhe a retomada da economia brasileira, o PIB brasileiro deve ter avanço de 3,23% em 2021, conforme indicado pela pesquisa Focus do Banco Central do Brasil de 15/03/2021. 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 nesse sentido. Com base no citado acima, é importante ressaltar que o imóvel atingiu ocupação integral no final do ano de 2020, lembrando que 48% da locação do imóvel vem de um contrato de <i>revenue share</i> com um de seus clientes, o qual possui 37% de ocupação atualmente. Com isso, o edifício apresenta 70% de ocupação total.</p>		
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: 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>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p> <p>Mr. Shan <i>Business Offices</i> R\$ 87.000.000,00</p>	<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p> <p>SIM</p>	<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p> <p>-1,14%</p>
6.1	<p>Crerios utilizados na referida avaliaão: Os crerios utilizados na referida avaliaão foram: localizaão do imovel, destinaão do imovel (atividade comercial), infraestrutura urbana da área em que o imovel está localizado, classificaão da circunvizinhaça, dimensões do terreno em que o imovel localiza-se, características físicas do edifício, quantidades de boxes de estacionamento e de pavimentos disponíveis para locação e comparaão com edifícios similares localizadas em área semelhante.</p>		
10.	<p>Assembleia Geral</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, 1672 / Sala 208 - Três Figueiras - Porto Alegre/RS www.solidus.com.br</p>		
10.2	<p>Indicaão dos meios de comunicaão disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberaões propostas; (ii) solicitaão de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuraão: fundos@simpaul.com.br</p>		
10.3	<p>Descrião das regras e procedimentos aplicáveis à participaão dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovaão da qualidade de cotista e representaão de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizaão de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participaão à distância e envio de comunicaão 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 convocaão 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 deliberaões da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocaão, 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>Remuneraão do Administrador</p>		
11.1	<p>Pela prestaão dos serviços de administraão do Fundo (exceto custódia, se houver, e auditoria), será devido pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços de Administraão, a título de Taxa de Administraão, o valor equivalente a R\$ 10.395,00 mensais, dos quais R\$ 5.197,50 serão pagos ao Administrador e R\$ 5.197,50 serão pagos ao gestor da carteira do Fundo. A taxa de administraão 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 amortizaão ou resgate de cotas.</p>		
	<p>Valor pago no ano de referência (R\$): 124.740</p>	<p>% sobre o patrimônio contábil: 0,14%</p>	<p>% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,14%</p>
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p> <p>Nome: Gustavo Silva Brunetto</p> <p>Profissão: Administrador</p> <p>CPF: 924.025.180-49</p>		

	E-mail: gustavo@solidus.com.br					
	Formação acadêmica: Administrador de Empresas					
	Data de início na função: 27/05/2013					
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Solidus S/A CCVM	Desde 2012	Diretor	Diretor		
13	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Acima de 50%	1	62.623.089,9565258	100%	0%	100%
14	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Mr. Shan Business Office	Locação	28/02/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	31/03/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	30/04/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	29/05/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
14.1	Mr. Shan Business Office	Locação	30/06/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	31/07/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	31/08/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	30/09/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	30/10/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	30/11/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
	Mr. Shan Business Office	Locação	30/12/2020	R\$ 17.300,00	28/12/2019	SOLIDUS S/A CCVM
15.	Política de divulgação de informações					
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: http://www.solidus.com.br/informacoes-ao-cotista/bird-fii/					
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: http://www.solidus.com.br/a-empresa/solidus-adm-de-patrimonio/ .					
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.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: 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.					